

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL V

GLADYS MARÍA
RODRÍGUEZ-OLLEROS
ÁVILES

Apelante

v.

HÉCTOR CASTILLO
FÉLIX; JACKELINE
MARIE VÁZQUEZ
MORALES; PEDRO
VELLÓN REYES; MARY
FRÍAS DE LA ROSA

Apelado

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

KLAN201700519
KLAN201700531

Civil núm.:
K AC2010-0227
(905)

Sobre: Acción
Reivindicatoria por
Nulidad de
Compraventa de
Bien Inmueble

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Grana Martínez y la Jueza Romero García.

Sánchez Ramos, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de junio de 2018.

Luego del correspondiente juicio, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) declaró con lugar una acción reivindicatoria de dos inmuebles, al concluir que la vendedora no tenía la requerida capacidad legal al momento de realizar la compraventa impugnada. A la misma vez, el TPI denegó la reconvenición instada por los demandados. Ambas partes han apelado.

Como se explicará en detalle a continuación, se confirma en parte y se revoca en parte el dictamen apelado, pues: (i) se sostienen las siguientes determinaciones del TPI: (a) la vendedora no tenía la requerida capacidad al vender los inmuebles; y (b) los demandados no incurrieron en temeridad, pero (ii) erró el TPI al determinar que (a) la demandante tenía que devolver el precio recibido (\$150,000.00), y (b) los demandados no tenían que compensar a la vendedora por los frutos percibidos, y los dejados de percibir por la vendedora, desde que los demandados contestaron la demanda.

I.

El 30 de septiembre de 2003, doña Elvira María Haydée Ramírez de Arellano (la “Vendedora” o “doña Haydée”) otorgó dos escrituras de compraventa (las “Escrituras”), mediante las cuales vendió dos fincas de su propiedad ubicadas en la Calle San Jorge en Santurce, Puerto Rico (las “Fincas”), al Sr. Héctor Castillo Félix (“Sr. Castillo”) y su esposa, la Sa. Jackeline Marie Vázquez Morales (“Sa. Vázquez”) (el Sr. Castillo y la Sa. Vázquez, en conjunto, los “Compradores” o “Demandados”). Doña Haydée tenía noventa y seis (96) años.

La primera finca estaba compuesta por 510.50 metros cuadrados y fue vendida por el precio de \$100,000.00, mediante la Escritura Número Veintidós (22) otorgada ante el notario Pedro Vellón Reyes (el “Notario”). La segunda finca estaba compuesta por 280.10 metros cuadrados y fue vendida por \$50,000.00, mediante Escritura Número Veintitrés (23), otorgada ante el Notario. Posterior a la compraventa, los Compradores agruparon las Fincas mediante la Escritura Número Cinco (5) otorgada el 11 de marzo de 2004, ante el Notario. El Sr. Castillo estableció una galería de arte y su residencia actual en las Fincas.

El 4 de septiembre de 2008, falleció doña Haydée, a la edad de 100 años, en estado de soltería, dejando como única heredera a su nieta, la Sa. Gladys María Rodríguez-Olleros (“Sa. Rodríguez-Olleros”, la “Nieta” o la “Demandante”).¹ El 11 de febrero de 2010, la Sa. Rodríguez-Olleros presentó la demanda sobre nulidad de compraventa de las Fincas.²

¹ Doña Haydée era viuda al fallecer, y sus dos hijos le habían premuerto. El 29 de enero de 2009, el TPI emitió una Resolución, mediante la cual declaró a la Sa. Rodríguez-Olleros como única y universal heredera de doña Haydée.

² Inicialmente, también figuraron como demandados el Notario y la Sa. Mary Frías de la Rosa. Durante el proceso, la Demandante desistió de su reclamación contra estos. Demanda, Apéndice parte Demandante págs. 1-8.

En la demanda, alegó que, a la fecha en que se realizaron las compraventas, su abuela, doña Haydée, no tenía la capacidad de otorgar las escrituras. Esto, debido a que doña Haydée tenía un diagnóstico, desde el 1988, que demostraba que ella necesitaba supervisión las 24 horas y que no estaba capacitada para tomar decisiones de negocios. Alegó, además, que, desde el 1986, había otorgado un poder general a favor de sus hermanas y que, desde esa época, eran estas las que se encargaban de sus negocios. Por otro lado, señaló que la Sa. María de los Ángeles Rodríguez-Olleros Ramírez de Arellano (“doña María”) no estaba capacitada para ser testigo de conocimiento en las escrituras, pues padecía de una enfermedad degenerativa del cerebro.

Según la Demandante, el Sr. Castillo “se valió de la edad, incapacidad, fragilidad, debilidad, enfermedad mental y soledad de doña Haydee para engañarla y despojarla de su propiedad sin la debida compensación”, a sabiendas de que esta no tenía la capacidad para realizar negocios.³ Por todo lo anterior, la Demandante solicitó al TPI que se le entregara la posesión de las Fincas, y el pago de los frutos percibidos, así como de los frutos que la Demandante pudo haber percibido; además de gastos, costas y honorarios de abogado. El 10 de julio de 2010, la Sa. Rodríguez-Olleros presentó una Demanda Enmendada (la “Demanda”) para añadir que, aunque doña Haydée hubiese estado capacitada, los contratos eran nulos por carecer de causa válida, que justificara la falta de equivalencia de las prestaciones.⁴

Por su parte, los Demandados contestaron la Demanda y presentaron una reconvención.⁵ Alegaron haber adquirido su título mediante un negocio jurídico válido, legítimo y eficaz. Añadieron

³ Demanda, Apéndice parte Demandante pág. 4.

⁴ Demanda Enmendada, Apéndice parte Demandante, págs. 38-44.

⁵ Contestación a Demanda y Reconvención, Apéndice Parte Demandante, págs. 17-31.

que tienen un derecho real inscrito, que goza de una presunción de validez y corrección. Además, alegaron ser poseedores de buena fe. Finalmente, sostuvieron que tanto doña Haydée como doña María estaban en perfecto uso de sus facultades mentales, y que tenían capacidad jurídica para obrar para el período de 1988 a 2003.

En su Reconvención, los Demandados afirmaron que, en ningún momento previo, coetáneo o posterior a las compraventas, familiar alguno cuestionó la eficacia o validez de los negocios, y que nadie les advirtió sobre el supuesto estado de incapacidad mental de doña Haydée. Además, presentaron tres causas de acción.⁶ La primera causa de acción era por persecución maliciosa bajo el Art. 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, y en calidad de reclamación contingente, bajo la Regla 14.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 14.2. La segunda causa de acción era por difamación, bajo el Art. 1802 del Código Civil, *supra*. Según se alegó en la Reconvención, la Nieta había realizado y publicado, ante terceros, expresiones injuriosas, falsas, libelosas o difamatorias sobre ambos Demandados, las cuales causaron daños a la honra, buen nombre y reputación de estos. En la tercera causa de acción, los Demandados alegaron que, de declararse nulas las compraventas, estos eran adquirientes de buena fe. Finalmente, los Demandados reclamaron varias partidas de daños:

- a. \$150,000 en daños morales por angustias y sufrimientos mentales del Sr. Castillo;
- b. \$150,000 en daños morales por angustias y sufrimientos mentales de la Sa. Vázquez;
- c. \$500,000 en daños a la honra, buen nombre y reputación personal y comercial del Sr. Castillo;
- d. \$250,000 en daños a la honra, buen nombre y reputación personal y comercial de la Sa. Vázquez;
- e. \$3,000,000 en daños por lucro cesante o interrupción del negocio o pérdida de ingreso futuro;
- f. **\$150,000 como devolución de la suma pagada por los Codemandados, en caso de decretarse la nulidad de las compraventas;**

⁶ Contestación a Demanda y Reconvención, Apéndice Parte Demandante, págs. 26-30.

- g. \$75,000 por pérdida de rendimiento sobre la partida reclamada en el inciso anterior;
- h. **\$55,000 por mejoras realizadas, en caso de decretarse la nulidad de las compraventas;**
- i. **\$675,000 por los gastos y esfuerzos invertidos en el diseño y permisología relacionados al proyecto de vivienda aprobado por ARPE, en caso de decretarse la nulidad de las compraventas.**

La Demandante contestó la reconvención; alegó que los Demandados eran adquirientes y poseedores de mala fe. También alegó que el precio pagado por las Fincas era irrisorio, por lo que, aun de haber estado capacitada doña Haydée, los negocios impugnados serían nulos de todas maneras, por carecer de causa, debido a una falta de equivalencia en las prestaciones. Según la Demandante, el uso de doña María, quien se alegó también era incapacitada, como testigo de conocimiento, fue un acto de abuso y mala fe.

El juicio se celebró los días 2, 3 y 4 de noviembre de 2015. Como testigos de la Demandante, comparecieron: el Sr. Joseph Haigler Ramírez de Arellano (sobrino de doña Haydée, o el “Sobrino”), el Sr. Antonio Fernós Sagebién (perito economista, o el “Perito”), el Dr. Marcelino Cintrón Pontón (médico de familia, quien atendió a doña Haydée desde el 2004 hasta su fallecimiento, o el “Médico de Cabecera”), el Dr. José Rafael Carlo Izquierdo (el “Neurólogo”) y la propia Demandante. Como testigos de los Demandados, comparecieron: el Sr. Eduardo González Inclán (corredor de valores de UBS y encargado de las cuentas de doña Haydée, o el “Empleado de UBS”), el Sr. Castillo, el Dr. Fernando Cabrera Delgado (el “Psiquiatra”) y el Lcdo. Jorge Luis Guerrero Calderón (notario que autorizó las Escrituras de Poder de doña Haydée, o el “Notario Inicial”).

Tras la presentación de toda la prueba, y de escuchar argumentaciones finales, el TPI emitió una Sentencia el 29 de noviembre de 2016. Luego de varias mociones de reconsideración,

solicitud de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales, y solicitud de enmienda *nunc pro tunc*, el TPI emitió una *Sentencia Enmendada*, el 7 de marzo de 2017, notificada el 13 de marzo de 2017 (la "Sentencia"). En la Sentencia, el TPI concluyó que eran nulas las compraventas impugnadas, pues: (1) doña Haydée estaba incapacitada al momento de celebrarse los negocios y, por tanto, no pudo prestar consentimiento válido, y (2) las compraventas carecían de causa, al haberse pactado un precio irrisorio. Por tal razón, el TPI declaró *con lugar* la Demanda, y ordenó a las partes a restituirse mutuamente las contraprestaciones.

Es decir, el TPI ordenó a los Demandados a devolver las Fincas a la Demandante, y se ordenó a esta última devolver a los Demandados la cantidad de \$150,000.00. No obstante, el TPI concluyó que no hubo prueba suficiente para establecer que los Demandados fueran poseedores de mala fe, por lo que no ordenó el pago de los frutos percibidos, ni de los dejados de percibir. De igual forma, por entender que no se presentó prueba suficiente para establecer las múltiples causas de acción en la Reconvención, el TPI las declaró sin lugar, con perjuicio. El TPI ordenó al Registrador a cancelar las dos escrituras de compraventa y la escritura de agrupación; además, condenó a los Demandados al pago de costas, mas no a satisfacer honorarios por temeridad.

Oportunamente, la Demandante apeló (caso núm. KLAN201700519); señala los siguientes errores:

Primer error: Erró manifiestamente el TPI al aplicar un estándar de prueba mayor a la preponderancia de la evidencia y determinar que los demandados no son poseedores de mala fe, a pesar de que determinó que el Sr. Castillo mintió en cuanto al hecho de que conoció a la incapaz desde, al menos, el año 1999 y que el precio de la compraventa impugnada fue irrisorio.

Segundo error: Erró el TPI al ordenar la restitución del pago de \$150,000.00 con motivo de su determinación de nulidad de la compraventa en controversia, a pesar

de que los demandados contrataron con una incapaz y no se evidenció que la incapaz se enriqueciese con el negocio anulado.

Por su parte, los Demandados también apelaron (caso núm. KLAN201700531); formulan los siguientes señalamientos de error:

Primero: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al concluir que no procede el abono de las mejoras útiles y necesarias al poseedor de buena fe, aun cuando dicho remedio constituye una reclamación contingente bajo la Regla 14.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 14.1, cuya procedencia dependía del resultado del pleito original. Así, el derecho a reclamar surgió una vez se dictó la sentencia y se determinó que los apelantes eran poseedores de buena fe.

Segundo: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en su apreciación de la prueba al no considerar la prueba pericial incontrovertida presentada por los apelantes dirigida a establecer que Doña Haydée padecía Demencia Vascular y no Alzheimer Tipo 4 y aun cuando padeciera Alzheimer su condición de salud permitía estados de lucidez.

Tercero: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en su apreciación de la prueba al soslayar el valor probatorio de la Fe Pública Notarial de cara a la prueba pericial incierta y contradictoria presentada por los apelados.

Cuarto: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar la nulidad de los contratos de compraventa otorgados entre las partes, aun cuando la parte apelada no presentó prueba excluyente que lograra rebatir la presunción *iuris tantum* sobre la capacidad para obrar.

El 27 de abril de 2017, ordenamos la consolidación de ambos recursos. Las partes sometieron una transcripción estipulada de la prueba oral que desfiló en el juicio y, luego, presentaron sus respectivos alegatos suplementarios y oposiciones, el último de los cuales se presentó en marzo de este año. Debidamente perfeccionados los recursos, resolvemos.

II.

Los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia, a menos que haya mediado pasión, prejuicio, parcialidad o error

manifiesto por parte del juzgador. *Dávila Nieves v. Méendez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011). La propia Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, indica que:

Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral **no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas**, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos. (énfasis suplido)

Esto responde a que los jueces del TPI están en mejor posición de aquilatar la prueba. Son ellos quienes tienen la oportunidad de ver a los testigos, observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y comportamiento. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 68 (2009); *Dávila Nieves*, 187 DPR a la pág. 771. La “mera existencia de prueba conflictiva no constituye error manifiesto”. *López Vicil v. ITT Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857, 865 (1997). Precisamente, cuando hay prueba conflictiva, le corresponde al juzgador inicial de los hechos dirimir el conflicto. *Íd.*

La deferencia a la apreciación de la prueba no es absoluta. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de los tribunales. *Dávila Nieves*, 187 DPR a la pág. 772; *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982). Un tribunal revisor podrá intervenir con la apreciación del TPI cuando, luego de un examen detenido de la prueba, esté convencido de que el juzgador “descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles”. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972).

Por otro lado, un tribunal revisor está en la misma posición que el TPI al evaluar prueba documental y pericial. *González*

Hernández, 187 DPR a la pág. 777. Incluso, puede descartar la apreciación de la prueba pericial por el TPI, aunque esta resulte técnicamente correcta. *Íd.*; *Dye-TEX de P.R., Inc. v. Royal Ins. Co.*, 150 DPR 658, 662-663 (2000).

III.

A.

La norma es que la capacidad mental se presume. *González Hernández*, 187 DPR a la pág. 759. Dicha capacidad puede verse restringida por varias condiciones, entre ellas, la demencia. *Íd.*; Art. 25 del Código Civil, 31 LPRA sec. 82. Acorde con lo anterior, nuestro Código Civil dicta que los “locos o dementes” no son capaces de prestar consentimiento. Art. 1215 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3402. El “loco o demente” es aquel que, por razón de su enfermedad, no goza de capacidad mental suficiente para darse cuenta de la transacción específica que realiza, considerándola en todos sus aspectos. *Rivera v. Suc. Díaz Luzunaris*, 70 DPR 181, 188 (1949); *González Hernández*, 187 DPR a la pág. 767.

El criterio rector será, entonces, “si la incapacidad mental de la persona es tal que la inhabilita para administrar sus bienes y gobernarse a sí misma, o sea, que le impida o dificulte extraordinariamente el que pueda regir sobre sus asuntos e intereses”. *González Hernández*, 187 DPR a la pág. 768, citando a L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 4ta ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1982, Vol. I, pág. 293. Por tal razón, el mero hecho de padecer una enfermedad mental no será suficiente para declarar incapaz a una persona. Se tiene que demostrar que la persona no tiene la capacidad “para entender y desenvolverse en los asuntos cotidianos de la vida y para ejercer su voluntad discrecionalmente respecto a la forma en que maneja su propiedad”. *González Hernández*, 187 DPR a la pág. 775. Esto incluye que la persona no pueda manejar sus fondos respecto a sus necesidades personales y

no pueda realizar aquellas transacciones ordinarias en las que se incurren en nuestra sociedad. *Íd.*, a las págs. 775-776.

La determinación de capacidad es una cuestión de hecho que debe ser resuelta primordialmente por el TPI. Véase *Jiménez v. Jiménez*, 76 DPR 718, 731 (1954). El peso de la prueba lo tiene la parte que alega la incapacidad. La presunción de capacidad impone al que desee derrotarla el peso de la prueba para demostrar la inexistencia del hecho presumido. Véase Regla 302 de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV, R. 302. Si la parte que impugna no ofrece evidencia para demostrar la inexistencia del hecho presumido, la juzgadora o el juzgador debe aceptar la existencia de tal hecho. *Íd.*

B.

A la luz de la totalidad del récord, y luego de un examen minucioso de la transcripción estipulada, concluimos que el récord sostiene la determinación del TPI sobre la incapacidad de doña Haydée al momento de las compraventas en el 2003; es decir, no se demostró que dicha determinación sea claramente errónea. De hecho, la Demandante presentó abundante prueba, que mereció la credibilidad del TPI, para derrotar la presunción de capacidad de la Vendedora. Veamos.

La Demandante presentó el testimonio del Médico de Cabecera, como perito intermedio, y del Neurólogo, como perito general en neurología. El Médico de Cabecera declaró que, cuando conoció a doña Haydée, 6 o 7 meses después de las compraventas impugnadas, esta ya se encontraba en una etapa bastante avanzada de demencia.⁷ Describió a doña Haydée, para ese entonces, como una persona que hablaba incoherencias, tenía dificultad para caminar y quien probablemente debía estar en una etapa 2 o 3 de

⁷ Transcripción de la grabación del juicio en su fondo (2/nov/15), pág. 169. Sentencia Enmendada, Apéndice de la parte Demandante, pág. 173.

Alzheimer.⁸ Además, indicó que, por su estado, para marzo o abril del 2004, debía tener un mínimo de 4 a 5 años con la condición. El Médico de Cabecera fue muy descriptivo durante su testimonio en torno a las dificultades que tenía doña Haydée para comunicarse, moverse y hacer sus necesidades. Sobre la base de sus observaciones, experiencia y peritaje, el Médico de Cabecera concluyó que, para la fecha en que se otorgaron las Escrituras, doña Haydée ya tenía una condición bastante deteriorada.⁹

El Médico de Cabecera también atendió a doña María (quien, además, era la hija de doña Haydée). Respecto a doña María, el Médico de Cabecera declaró que también estaba afectada mentalmente, que tuvo que ser hospitalizada para junio del 2004, por un episodio de agresividad, que fue diagnosticada con la enfermedad de “Lewy Bodies”, y que, por su cuadro clínico, para principios del 2004, esta debía llevar por lo menos dos años con la condición.¹⁰

Por su parte, el Neurólogo emitió su opinión pericial sobre la base de los expedientes médicos de doña Haydée, que incluían un diagnóstico de Alzheimer de la Clínica Mayo en 1988. Según el Neurólogo, en el 1988, doña Haydée ya tenía una afectación en sus funciones mentales, que era progresiva y debía presentar un gran deterioro para el 2003.¹¹ El Neurólogo opinó que el diagnóstico brindado en el 1988 no era incompatible con la longevidad de doña Haydée. Además, concluyó que, para el 2003, doña Haydée “no estaba capacitada para entender este tipo de transacción y velar por sus mejores intereses, bienes o para tomar decisiones en cuanto a este tipo de transacción como uno esperaría en una persona normal

⁸ Transcripción de la regrabación del juicio en su fondo (2/nov/15), pág. 169.

⁹ Véase Transcripción de la regrabación del juicio en su fondo (2/nov/15), págs. 174-175.

¹⁰ *Íd.* a las págs. 184-188.

¹¹ Transcripción de la regrabación del juicio en su fondo (3/nov/15), págs. 17-18.

no afectada mentalmente”.¹² Por último, luego de examinar el expediente del Hospital Pavía de doña María, el Neurólogo declaró que esta padecía de psicosis y demencia de Lewy Body y que, por tanto, también estaba afectada en sus funciones mentales y no estaba capacitada para entender las transacciones del 2003, ni para asistir o asesorar a su madre en las mismas.¹³

Además de los dos peritos, la Demandante presentó su propio testimonio, así como el del Sobrino. Ambos declararon sobre la condición física y mental de doña Haydée y doña María. El Sobrino manifestó que, cuando visitaba a la Vendedora, para los últimos años de su vida, ella se mostraba totalmente senil, preguntaba constantemente quién era él y no tenía buena memoria.¹⁴ Además, contó que la residencia de doña Haydée y doña María estaba muy deteriorada y descuidada, a tal nivel que sus tías decidieron llevárselas y mudarlas a un lugar más cercano a ellas.¹⁵ Por otro lado, explicó que los negocios y las inversiones de doña Haydée eran manejados por el Empleado de UBS y su hermana, la tía Dora, ya que doña Haydée estaba desconectada de esos asuntos.¹⁶ Sobre su tía, doña María, indicó que también estaba incapacitada y que, incluso, tuvo que ser recluida, en algún momento entre los años 2002-2003, porque mostraba signos de locura.¹⁷

De forma similar, la Demandante describió el estado físico y mental de su abuela como uno deteriorado y de dependencia. Según la Demandante, antes del fallecimiento de su padre en el 2002, encontró a su abuela un día en la casa sola, deteriorada, y en necesidad de alimento y cuidados básicos.¹⁸ Sus recuerdos de esa

¹² *Íd.* a las págs. 18-19.

¹³ *Íd.* a la pág. 23.

¹⁴ Transcripción de la regrabación del juicio en su fondo (2/nov/15), pág. 29.

¹⁵ *Íd.* a las págs. 37-39.

¹⁶ *Íd.* a las págs. 30-31.

¹⁷ *Íd.* a la pág. 66.

¹⁸ Transcripción de la regrabación del juicio en su fondo (3/nov/15), págs. 38-39. Sentencia Enmendada, Apéndice de la parte Demandante, pág. 165.

época son que doña Haydée no decía nada coherente, repetía siempre las mismas frases y sus actividades se limitaban a ver televisión y recibir la comida que le daban.¹⁹ Por otro lado, la Demandante indicó que, para principios del 2004, los familiares mudaron a su abuela y a su tía del apartamento donde vivían a otro más cercano a sus hermanas.²⁰ Por otro lado, describió la conducta errática de su tía, doña María, quien obligaba a doña Haydée a rezar todo el tiempo, tapaba las ventanas del apartamento con bolsas negras y tenía una obsesión con guardar cajas llenas de productos.²¹

Por su parte, los Demandados presentaron el testimonio pericial del Psiquiatra. En su opinión, doña Haydée no tenía Alzheimer, sino que en realidad padecía de Demencia Vascular, una condición que tiene una mejor prognosis y permite tener periodos de lucidez.²² El Psiquiatra opinó que, con esta condición y su historial de hacer negocios, doña Haydée sí tenía la capacidad para hacer negocios en el 2003.²³ El Psiquiatra basó su opinión en su entrevista con los Demandados, en la cual le hablaron sobre doña Haydée.²⁴ El Psiquiatra declaró que no conoció a doña Haydée y que no examinó su historial médico entre los años 1988-2004. No obstante, el Psiquiatra opinó que doña Haydée “sabía lo que hacía, sabía a quién le estaba dando la propiedad, sabía el valor aproximado de sus propiedades”.²⁵ Además, aseguró en su informe pericial que doña Haydée no gastaba el dinero inapropiadamente y que tenía conocimiento de sus propiedades y su valor.²⁶

¹⁹ *Íd.* a las págs. 40-41.

²⁰ *Íd.* a la pág. 47.

²¹ *Íd.* a las págs. 44-45 y 51.

²² Transcripción de la grabación del juicio en su fondo (4/nov/15), págs. 10-13, 16, 18.

²³ *Íd.* a las págs. 18, 20.

²⁴ *Íd.* a las págs. 14, 18, 32-34.

²⁵ *Íd.* a la pág. 14.

²⁶ *Íd.* a la pág. 33. Apéndice de la parte Demandada, págs. 468-470.

Además de este testimonio pericial, los Demandados presentaron el testimonio del Empleado de UBS, quien, además de manejar las cuentas de doña Haydée, también manejaba cuentas del Sr. Castillo. Este indicó que las comunicaciones con doña Haydée, del 2002 hasta su fallecimiento, eran mayormente por teléfono y que no eran muy frecuentes.²⁷ No recordó cuándo fue la última vez que la vio, y no estuvo presente en el momento en que se alega doña Haydée firmó unos documentos referentes a sus acciones en UBS.²⁸

Por su parte, el Sr. Castillo indicó que la primera vez que se acercó a doña Haydée para manifestar su interés en las Fincas, esta le informó que no quería venderlas, pero que lo llamaría si cambiaba de opinión.²⁹ En esa ocasión, intercambiaron números de teléfono. Según el Sr. Castillo, varios meses después, doña Haydée lo llamó para que pasara por su apartamento a hablar de las Fincas.³⁰ El Sr. Castillo asegura que el precio de \$150,000.00 fue propuesto por doña Haydée, sobre la base de una oferta que había recibido anteriormente.³¹ El Sr. Castillo sostuvo que doña Haydée se encontraba en perfectas condiciones durante las negociaciones y en el momento en que se firmaron las Escrituras. Sobre el día en que se otorgaron las Escrituras, indicó que doña Haydée estaba “totalmente lúcida”, que leyó las Escrituras y no tuvo dudas, y que tenía un entendimiento “totalmente coherente”.³²

Por último, el Notario declaró que doña Haydée tenía capacidad suficiente para otorgar dos escrituras de poder en los años 1999 y 2001. Además de esta prueba, los Demandados

²⁷ Transcripción de la regrabación del juicio en su fondo (4/nov/15), págs. 131-133. Sentencia Enmendada, Apéndice de la parte Demandante, pág. 164.

²⁸ Transcripción de la regrabación del juicio en su fondo (4/nov/15), págs. 135-136, 142.

²⁹ Transcripción de la regrabación del juicio en su fondo (3/nov/15), págs. 85-86.

³⁰ *Íd.* a la pág. 87.

³¹ *Íd.* a la pág. 89.

³² *Íd.* a la pág. 95-96.

sometieron, como parte de la prueba estipulada, seis escrituras otorgadas por doña Haydée en los años 1987, 1990, 1992, 1999 y 2001, ante distintos notarios, quienes dieron fe de su capacidad.

Como se puede apreciar de la prueba reseñada, la misma claramente sostiene la determinación del TPI a los efectos de que, al otorgar las Escrituras, la Vendedora no tenía la requerida capacidad legal. Resaltamos, al respecto, la prueba aportada por el Médico de Cabecera y por el Neurólogo, quienes así opinaron, y lo declarado por el Sobrino y la Demandante. Dicha prueba apoya la conclusión de que, al otorgarse las Escrituras en el 2003, doña Haydée no podía comprender la complejidad de los negocios que estaba realizando y no podía velar por sus mejores intereses.

La anterior conclusión no se afecta por el hecho de que los Demandados hayan presentado prueba que contradiga la presentada por la Demandante. Primero, porque le correspondía al TPI dirimir este conflicto, y la determinación del TPI al respecto merece nuestra deferencia, al no ser claramente errónea. Segundo, y en cuanto a la prueba pericial aportada por los Demandados, la misma se mostró mucho más débil que la prueba pericial presentada por los Demandantes, pues el Psiquiatra admitió que no conoció a la Vendedora, y que no examinó el récord médico de la Vendedora durante el período más pertinente (1998 a 2004). Tampoco es suficiente, para rebatir la abundante prueba presentada por los Demandantes, que se hubiesen autorizado escrituras en las que la Vendedora compareció, desde el 1987 hasta el 2001; es decir, la presunción de capacidad que se genera con las correspondientes daciones de fe quedó rebatida por la prueba aportada por la Demandante.

En fin, no surge del récord que mediara pasión, prejuicio, parcialidad ni error manifiesto en la determinación de incapacidad del TPI. El récord demuestra que el TPI adjudicó credibilidad de

forma razonable, y su determinación está ampliamente sustentada por la prueba ventilada en el juicio. Así pues, no es claramente errónea la determinación del TPI, a los efectos de que se rebatió la presunción de capacidad de la Vendedora y que, por tanto, doña Haydée no tenía capacidad para otorgar las Escrituras en septiembre de 2003.

IV.

A.

El Código Civil establece que será poseedor de buena fe aquel que ignora que en su título o modo de adquirirlo existe un vicio que lo invalida. Art. 363, 31 LPRA sec. 1424. El poseedor de mala fe será, entonces, el que se halle en caso contrario. *Íd.* La buena fe del poseedor siempre se presume y corresponde al que afirma la mala fe probarla. Art. 364, 31 LPRA sec. 1425. La buena o mala fe del poseedor determinará los frutos y gastos a los que tendrá derecho cada parte. El poseedor de buena fe tendrá derecho a los frutos percibidos siempre que no se interrumpa la posesión. Art. 380, 31 LPRA sec. 1466. Sobre los frutos pendientes, tendrá derecho a los gastos incurridos en la producción y a una parte del producto líquido. Art. 381, 31 LPRA sec. 1467. Además, tiene derecho a recibir el abono de los gastos necesarios y útiles realizados en la cosa y un derecho de retención sobre la cosa hasta que se le satisfagan. Art. 382, 31 LPRA sec. 1468.

Por otro lado, el poseedor de mala fe solo tiene derecho a recibir el abono por los gastos necesarios, sin derecho de retención. Art. 381, 31 LPRA sec. 1467. Además, tiene el deber de abonar los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiese podido percibir. Art. 384, 31 LPRA sec. 1470.

La determinación de la buena o mala fe del poseedor es una controversia de hecho cuya apreciación compete al TPI. *Consejo v. Villa Edamonga*, 161 DPR 785, 798 (2004); *Jiménez v. Reyes*, 146

DPR 657, 664 (1998). El TPI tiene que llegar a “una convicción de que la presunción legal no es admisible”. M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Madrid, EDERSA, 1993, Tomo VI, pág. 120. Por tal razón, no serán suficientes “inducciones imprecisas sobre hechos no decisivos, sino que se requiere que la mala fe resulte claramente de los indicios exteriores ofrecidos personalmente, con palabras o actos incompatibles con la buena fe, por el poseedor en el momento de la adquisición”. *Íd.*

B.

Concluimos que no es claramente errónea la determinación del TPI a los efectos de que no se rebatió la presunción de poseedor de buena fe (aunque, como veremos, esta presunción cesó cuando los Demandados contestaron la Demanda). La Demandante no demostró que los Demandados tuviesen conocimiento de la falta de capacidad de doña Haydée, al otorgarse las Escrituras.

El hecho de que el precio pudiese haber sido “irrisorio” no es suficiente, por sí solo, para demostrar que los Demandados conocían, al otorgarse las Escrituras, que la Vendedora carecía de la suficiente capacidad. El “hecho aislado de que **la causa de un contrato sea extremadamente inadecuada no es por sí solo suficiente evidencia de que el perjudicado careciera de la capacidad mental necesaria para prestar el consentimiento**”; aunque sí deba mover al Tribunal a examinar las condiciones del contratante. *Rivera v. Suc. Luzunaris*, 70 DPR 181, 187 (1949) (énfasis suplido). Así pues, la falta de equivalencia en las prestaciones no es suficiente para concluir que los Demandados fueron poseedores de mala fe a partir del negocio impugnado.

La Demandante apunta, además, a ciertas incongruencias en el testimonio del Sr. Castillo, sobre la base de las cuales entiende que se demostró que este conocía de la incapacidad de doña Haydée

desde el 2003, o antes.³³ No obstante, ello no es suficiente para concluir que el TPI hubiese cometido claro error al determinar que no se derrotó la presunción de buena fe al adquirirse las Fincas en el 2003. Incluso, la propia prueba de la Demandante apuntó a que era posible que la incapacidad de doña Haydée fuese imperceptible por otras personas. En efecto, el Neurólogo declaró lo siguiente:

P. Le pregunto, doctor, si a base de su procedimiento pericial y su experiencia profesional como neurólogo, **si existe la posibilidad de que una persona carezca de la capacidad mental para entender la realidad que le circunda y sin embargo se comporte frente a las personas como si se tratara de una persona perfectamente capaz**, de forma que ellas creen que en efecto está capacitada.

R. **Es posible y aún probable en algunos casos que una persona que no tenga una capacidad mental normal en un escenario**, vamos a poner, social o aún un escenario **como este tipo de transacción** que hemos mencionado aquí, **si no tiene un comportamiento anormal, que llame la atención** a un lego, o si no se profundiza en términos de un examen que refleje la función mental de la paciente, pues, mire, **por los presentes se considere que es una persona que está en sus capacidades mentales normales en ese momento.**³⁴

El Neurólogo añadió que era completamente plausible que una persona que no entienda la envergadura del negocio comparezca ante un notario y otras personas, aparentando tener capacidad.³⁵

Ante esto, y la ausencia de prueba que demostrara que los Codemandados tenían conocimiento sobre la incapacidad de doña Haydée al otorgarse las Escrituras, concluimos que no erró el TPI al determinar que no se derrotó la presunción de buena fe.

³³ Inicialmente, el Sr. Castillo declaró que su relación con doña Haydée comenzó en una iglesia en el 2003, pero luego reconoció que la conocía desde finales de los años noventa, cuando realizó labores en su casa. Además, aseveró que doña Haydée decidió venderle las propiedades por \$150,000, porque había recibido una oferta por esa cantidad el año anterior. No obstante, luego reconoció que la oferta era en realidad del 1990 y hasta por una cantidad levemente mayor a la finalmente pactada por doña Haydée y los Demandados. Véase Transcripción de la regrabación del juicio en su fondo (3/nov/15), págs. 107-109, 113-114, 118.

³⁴ Transcripción de la regrabación del juicio en su fondo (3/nov/15), pág. 19 (énfasis suplido).

³⁵ *Íd.* a las págs. 20-21.

C.

Ahora bien, la buena fe del poseedor se interrumpe por la citación judicial al poseedor. Véase J. Castán, *Derecho Civil Español Común y Foral*, Madrid, p. 176 (1992); Albaladejo y S. Díaz, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo VI, Madrid, pág. 137, y J. Santamaría, *Comentarios al Código Civil*, Tomo II, Madrid, 1958, p. 1003. La interrupción legal de la posesión de buena fe se mide de la misma forma que la interrupción civil de la usucapión. Albaladejo y Díaz, *op. cit.* Por tal razón, “[e]stimada la acción reivindicatoria, los frutos de la cosa reclamada, cuando el poseedor lo hubiera sido de buena fe, han de ser entregados desde la interpelación judicial, que interrumpe la posesión legal”. J. Santamaría, *op. cit.*

Sin embargo, no existe consenso sobre cuál es el momento en que la citación judicial interrumpe la posesión de buena fe. Mientras algunos tratadistas opinan que la interrupción ocurre cuando se emplaza al demandado, otros consideran que ocurre cuando el demandado presenta su contestación.³⁶ Igualmente, existen sentencias españolas contradictorias en torno a este aspecto. Véase J. Santamaría, *Comentarios al Código Civil*, Tomo I, Madrid, 1958, p. 470-471.

Concluimos que el momento en que se interrumpe la posesión de buena fe ocurre cuando el demandado presenta su contestación, ya que es aquí cuando este presenta sus defensas y alegaciones, y se externaliza su conocimiento de la causa de acción entablada en su contra.

³⁶ Véase Castán, *op. cit.*, quien opina que la contestación a la demanda representa el momento en que queda formalizado el juicio, y Sierra Gil de la Cuesta, *op. cit.* a la pág. 438, quien opina que la citación que interrumpe es el emplazamiento al demandado para contestar la demanda.

D.

Así pues, como cuestión de derecho, los Demandados dejaron de ser poseedores de buena fe desde el 25 de abril de 2010, día en que contestaron la Demanda. Por tanto, erró el TPI al concluir que los Demandados no estaban obligados a abonarle a la Demandante los frutos percibidos, y los que la Demandante hubiese podido percibir, desde el 25 de abril de 2010. Ello pues, según reseñado arriba, el poseedor de mala fe tiene el deber de abonar los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiese podido percibir. 31 LPRA sec. 1470.

V.

La Regla 14.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 14.2, permite que, cuando una reclamación dependa para su ejercicio de que se prosiga con otra hasta su terminación, ambas sean acumuladas en un mismo pleito. La reclamación contingente no se resolverá hasta que se resuelva la reclamación principal. *Íd.* Esta regla procesal requiere que se cumplan con todos los requisitos dispuestos sobre las alegaciones, como si fuera una reclamación independiente. *Informe de las Reglas de Procedimiento Civil*, Comité Asesor Permanente de las Reglas de Procedimiento Civil, Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, 2008, pág. 191.

Aunque la causa de acción contingente no es exigible hasta que recaiga sentencia sobre el pleito original, “**nada impide que el tribunal reciba prueba y resuelva todas las reclamaciones -la del demandante y la reconvención- como parte de una misma sentencia**”. *Rodón v. Fernández Franco*, 105 DPR 368, 378 (1976) (énfasis suplido). Este tipo de acumulación es bastante usual y cumple con el propósito de promover que los procedimientos sean más rápidos y menos costosos para las partes. *Íd.* a la pág. 377; R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 5ta edición, San Juan, Lexisnexis, pág. 257.

Los Demandados presentaron tres causas de acción en su reconvencción: persecución maliciosa, difamación y, en la alternativa, que son poseedores de buena fe. Como parte de las tres, reclamaron varias partidas de daños. En específico, reclamaron \$55,000 por mejoras realizadas y \$675,000 por los gastos y esfuerzos invertidos en el diseño y permisología relacionados al proyecto de vivienda aprobado por ARPE.

No obstante, los Demandados, al no presentar prueba alguna en el juicio sobre estos gastos, no pusieron al TPI en condiciones de adjudicar estas reclamaciones. Esto, a pesar de que, en los tres Informes de Conferencia con Antelación a Juicio (los "Informes"), los Demandados habían expuesto los hechos relacionados con la reconvencción y anunciado prueba documental y testifical para probar el dinero invertido en las propiedades.³⁷ En los Informes, los Demandados alegaron haber pagado \$32,000 a la firma de arquitectos *De La Torre & Estevez* para el desarrollo de un proyecto de vivienda multifamiliar; \$26,800 a *Tornado All Aluminum* por trabajos de electricidad, acústico y cristales; y \$34,865 a *José Polanco* para trabajos de demolición y construcción. Para probar dichos gastos, anunciaron copias de facturas y comunicaciones que evidenciaban los pagos realizados. Incluso, anunciaron como testigo a un representante u oficial autorizado de *De La Torre & Estevez* para hablar sobre las gestiones y esfuerzos realizados para el desarrollo del Condominio Castillo Real.

A pesar de todo lo anterior, no se presentó esta prueba. Contrario a lo que ahora aducen los Demandados, estos tenían la obligación de presentar dicha prueba durante el juicio, sin tener pertinencia que estas reclamaciones fuesen contingentes a la

³⁷ Véase Informe de Conferencia con Antelación a Juicio del 15 de octubre de 2015, págs. 214, 226 y 229; Informe de Conferencia con Antelación a Juicio del 25 de marzo de 2014, págs. 158, 169-170 y 172; Informe de Conferencia con Antelación a Juicio del 10 de enero de 2013, págs. 245, 256-257 y 259.

resolución de la acción reivindicatoria. Tal como es permitido, las reclamaciones contingentes se acumularon con la principal, y se verían todas en un solo juicio; es porque las partes así lo conocían, que ambas detallaron, en los Informes, la prueba relacionada con estas reclamaciones que presentarían en el juicio. Precisamente por ello fue que la Demandante, según anunciado en los Informes, presentó prueba de los frutos percibidos y los frutos dejados de percibir, a pesar de que, naturalmente, esa reclamación de la Demandante también era contingente, pues dependía de lo que el TPI resolviese sobre la nulidad de las transacciones impugnadas y la buena o mala fe de los Demandados.

En cuanto a las otras reclamaciones de la reconvención (sobre daños por persecución maliciosa y difamación), no surge del récord que los Demandados hubiesen presentado prueba alguna en apoyo a las mismas.

Así pues, al no haberse presentado prueba alguna que sustente las reclamaciones contenidas en la reconvención, el TPI actuó correctamente al denegar las mismas, con perjuicio.

VI.

Concluimos, además, que erró el TPI, como cuestión de derecho, al ordenar que se restituyera a los Demandados el precio satisfecho por estos para comprar las Fincas. Tal restitución no procede cuando, como ocurre aquí, la nulidad de una transacción de compraventa se debe a la incapacidad de la vendedora (en este caso, doña Haydée).

El Código Civil establece que, “[d]eclarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses”. Art. 1255, 31 LPRC sec. 3514. No obstante, “[c]uando la nulidad proceda de la incapacidad de uno de los contratantes, no está obligado el incapaz a restituir sino en

cuanto se enriqueció con la cosa o precio que recibiera”. Art. 1256, 31 LPRA sec. 3515.

La prueba del enriquecimiento corresponde al contratante capaz, quien tiene que demostrar que el incapaz gozó de un “incremento o beneficio causado en su patrimonio mediante una inversión provechosa o un justificado empleo en la satisfacción de sus necesidades”. I. Sierra Gil de la Cuesta, *Comentario del Código Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 2000, Tomo IV, pág. 721. Por ende, el enriquecimiento no se trata de la mera entrega de una cantidad de dinero o de una cosa. *Íd.*; J.M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, Madrid, Ed. Reus, 1967, Tomo 8, Vol. II., pág. 872. A falta de prueba que demuestre el enriquecimiento, se presume que el incapaz no tuvo provecho alguno y, por tanto, no tiene obligación de restituir. *Íd.*, a la pág. 873.

Así pues, erró el TPI al ordenar la restitución del precio (\$150,000.00) a los Demandados, ello porque estos no presentaron prueba de que doña Haydée se enriqueciera de alguna forma con el precio recibido. Adviértase que, según explicado arriba, el enriquecimiento contemplado por el Código Civil no se demuestra, simplemente, con aseverar que el incapaz recibió determinada cantidad de dinero. Resaltamos que esta determinación (sobre la procedencia de devolver el precio) no se afecta por la buena fe o mala fe del contratante capaz. En este contexto, la norma establecida en el Código Civil no distingue entre estos supuestos, pues está dirigida a proteger al contratante incapaz y, por tal razón, no es pertinente la percepción que pueda haber tenido el contratante capaz.³⁸

³⁸ Véase Sierra Gil de la Cuesta, *op. cit.*, pág. 721 (“aunque por méritos de equidad pudiera mitigarse el rigor de la referida doctrina otorgando trato jurídico distinto para la restitución al contrayente capaz, según éste haya obrado o no a sabiendas de la incapacidad de la otra parte contratante, no hay antecedentes en estos autos que permitan dicho trato jurídico”).

VII.

La Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, permite la concesión de honorarios de abogado cuando una parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad. Existe temeridad cuando una parte hace necesario un pleito que se pudo evitar, prolonga innecesariamente un pleito o causa que otra parte incurra en gestiones evitables. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 718-719 (1987). El propósito de esta regla es penalizar al litigante perdidoso que “por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito. *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695, 702 (1999).

La concesión de honorarios por temeridad es discrecional de los tribunales de instancia, por lo que solo será modificada en apelación si se demuestra que hubo abuso de discreción. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 779 (2001).

Concluimos, a la luz del récord ante nosotros, que no procede intervenir con la discreción ejercida en este caso por el TPI al denegar la petición de la Demandante de imponer honorarios de abogado por temeridad a los Demandados.

VIII.

Por los fundamentos expuestos anteriormente, se modifica la sentencia apelada a los únicos fines de disponer que: (1) la Demandante no tendrá que devolver \$150,000.00 a los Demandados (precio asociado con la compraventa anulada), y (2) los Demandados sí tienen la obligación de abonar los frutos percibidos, así como los dejados de percibir por la Demandante, como heredera de la Vendedora, ello desde el momento en que los Demandados contestaron la demanda. Así modificada, se confirma la sentencia apelada y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para

que dicho foro determine, sobre la base de la prueba que desfiló en el juicio, la cantidad correspondiente a los referidos frutos.

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

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