ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL III

BERNICE GONZÁLEZ DE LA ROSA Apelado v. BENJAMÍN MALDONADO ROLÓN Apelante	KLAN201800511	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas Caso Núm.: G2C1201500137 (202) Sobre: Incumplimiento de contrato

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2018.

El señor Benjamín Maldonado Rolón nos solicita que revoquemos la sentencia dictada el 8 de enero de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Cayey. Mediante el referido dictamen, el foro *a quo* declaró con lugar la demanda instada en su contra por la señora Bernice González de la Rosa, por incumplimiento de contrato, y desestimó la reconvención instada por él por igual causa de acción. Consecuentemente, ordenó a las partes que dieron pleno cumplimiento al contrato de permuta pactado entre ellas mediante la entrega de sus respectivas prestaciones. Asimismo, ordenó al señor Maldonado Rolón a pagarle a la señora González de la Rosa diez mil dólares ($10,000.00) por los daños sufridos por ella a causa del incumplimiento del contrato.

Luego de considerar los argumentos de ambas partes, examinar en detalle la prueba documental que obra en los autos originales, así como la transcripción de la prueba oral estipulada, y considerar el estado de derecho aplicable a las controversias planteadas, resolvemos revocar la sentencia apelada.

Veamos los antecedentes fácticos y procesales de este recurso que sirven de fundamento a nuestra decisión.

I.

El presente caso inició el 3 de junio de 2015, ocasión en que la señora Bernice González de la Rosa (señora González de la Rosa, apelada) presentó una demanda por incumplimiento de contrato en contra del señor Benjamín Maldonado Rolón (señor Maldonado Rolón, apelante). En ella alegó que suscribió un contrato de permuta con el señor Maldonado Rolón el 17 de abril de 2014, en el cual se comprometió a entregarle una propiedad inmueble, un vehículo de motor marca Land Rover, modelo Freelander, del año 2002, más cuatro mil dólares ($4,000.00) en efectivo, a cambio de dos solares pertenecientes al primero. No obstante, reclamó que el apelante incumplió con entregarle las prestaciones pactadas.

Como remedios, la apelada solicitó que le fuera devuelta la propiedad inmueble que permutó, el pago de veinticinco mil dólares ($25,000.00), por habérsele impedido el disfrute de la propiedad que le fue permutada, y quince mil dólares ($15,000.00) en concepto de daños especiales, pues, al apelante prohibirle el paso a dicha propiedad, se le arruinó un cultivo de cacao que había sembrado.

Por su parte, el señor Maldonado Rolón presentó su contestación a la demanda e instó una reconvención en contra de la apelada. En esta alegó que ambas partes se obligaron a entregarse las escrituras de las propiedades que iban a permutar, una certificación de un agrimensor o ingeniero en la cual se establecieran los linderos, cabida y colindancias de los inmuebles y una certificación de que la propiedad no tenía deudas. El apelante adujo que la señora González de la Rosa incumplió el contrato al no entregarle los documentos acordados, ocupar su terreno antes de lo acordado y cerrarle el paso, lo cual le causó daños, pues le impidió sacar sus pertenencias del lugar. Además, por no entregarle los documentos requeridos, lo privó de las ganancias que resultarían de la venta de parte del inmueble que iba a recibir en permuta, que ya estaba en negociaciones.

Como remedio, el señor Maldonado Rolón solicitó la resolución del contrato de permuta y una indemnización de cien mil dólares ($100,000.00), en concepto de daños.

El juicio en su fondo se celebró los días 23 de enero, 13 y 27 de febrero y 3 de mayo de 2017. Luego de recibir y aquilatar la prueba testimonial y documental desfilada en el juicio por ambas partes, el Tribunal de Primera Instancia dictó la sentencia en la que determinó probados los siguientes hechos:

1. El 17 de abril de 2014 se llevó a cabo un contrato entre la Sra. Bernice González y el Sr. Benjamín Maldonado sobre los **acuerdos de una futura permuta**.
2. El demandado fue en varias ocasiones a ver la propiedad y **la misma se componía de dos predios distintos** y fue al lugar con su entonces compañera Genoveva Rodríguez Perales.
3. La demandante tomó posesión de la finca de 3.04 cuerdas y levantó una verja de cemento. También realizó una siembra de cacao la cual no pudo cosechar.
4. El demandado recibió un vehículo de motor Land Rover Freelander el cual le dio problemas y tuvo que llevarlo a un mecánico, el cual testificó sobre los arreglos que llevó a cabo el vehículo.
5. Las partes se comprometieron a otorgar la Escritura de Permuta la cual la demandante se encargaría de gestionar.
6. La demandante visitó al Lcdo. Jose O. Ayala Pratts para otorgar la escritura y este le indicó que había que enmendar la Sentencia de Divorcio toda vez que la propiedad a permutar no aparecía descrita en la sentencia y además se requería una escritura de División de Bienes Gananciales para que se pudiera otorgar la permuta.
7. El 3 de mayo de 2015, el demandado visitó al Lcdo. Ayala Pratts para indicarle que no firmaría la permuta y que rompía el negocio. Eso lo reiteró en una carta que envió a dicho abogado con fecha de 27 de mayo de 2015. (Exhibit 1) Para dicha ocasión, el demandado recobró su propiedad permutada, le puso candado y cadena e impidió el paso a la demandante.
8. El demandado retuvo para sí los cuatro mil dólares y el vehículo Land Rover Freelander el cual nunca devolvió a la demandante. El 3 de junio de 2015, la demandante radicó la presente acción.
9. El demandado otorgó la Escritura de Liquidación de Bienes Gananciales en septiembre de 2015.

Apéndice del recurso, págs. 58-59.(Énfasis nuestro.)

En virtud de las anteriores determinaciones de hechos, el Tribunal de Primera Instancia declaró con lugar la demanda de epígrafe, ordenó a las partes entregarse las prestaciones recíprocas pactadas en el contrato de permuta y condenó al señor Maldonado Rolón a pagar a la apelada $10,000.00 por los daños sufridos por ella. Estimó estos daños en $6,000.00 por la pérdida de la siembra de cacao y $4,000.00 por haber sido

privada del uso y disfrute de la propiedad que aceptó adquirir en el negocio. En consecuencia, el foro primario desestimó la reconvención presentada por el apelante, al concluir que los daños alegados por este fueron consecuencia de su propio incumplimiento del contrato.

Insatisfecho con el dictamen adverso, el apelante presentó oportunamente una moción de reconsideración, la cual fue declarada no ha lugar por el foro de primera instancia mediante una resolución emitida y notificada el 12 de abril de 2018.

Inconforme, el apelante comparece ante nos e indica que incidió el foro de primera instancia: (1) al determinar que entre las partes hubo un contrato real y válido de permuta y ordenarle a firmar un contrato de permuta que es ilegal; (2) al determinar que él recibió las prestaciones pactadas con la parte apelada y que incumplió con su parte del contrato; (3) al determinar que la escritura de permuta no se otorgó debido a que él no había adquirido el título completo de su propiedad; (4) al conceder a la apelda una partida de daños valorada en $10,000.00, cuando no se presentó prueba sobre tales daños y, en caso de ser ciertos, estos fueron consecuencia del propio incumplimiento del apelante; y, por último, (5) al desestimar la reconvención instada por él luego de determinar que los daños reclamados en ella se debieron a su propio incumplimiento.

La señora González de la Rosa presentó su alegato en oposición en el que reitera la corrección del dictamen apelado. Se elevaron los autos originales y se admitió la transcripción de la prueba oral estipulada por las partes.

Con el beneficio de ambas comparecencias, así como de la prueba oral y documental admitida en el juicio, pasamos a considerar las cuestiones planteadas. Luego de reseñar las normas que rigen nuestra facultad revisora sobre el recurso (A), así como el peso de la prueba en los casos civiles (B), pasaremos a considerar las figuras jurídicas presentes en el caso: el contrato bilateral, los vicios del consentimiento y el contrato de

permuta. De esta forma, podremos resolver las controversias planteadas de manera informada y justa.

II.

- A -

De entrada, debemos reconocer que los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hecho, la apreciación de la prueba oral o la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. Así lo dispone expresamente la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 42.2. De forma particular, dicha regla establece que las determinaciones de hecho que se basen en testimonio oral "no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas". Además, ordena a los tribunales apelativos a prestarles "debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos". Véase *Trinidad García v. Chade*, 153 D.P.R. 280, 291 (2001); *Rivera Figueroa v. A.A.A.*, 177 D.P.R. 345, 356 (2009); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 D.P.R. 750, 771 (2013).

Sobre este tema, el Alto Foro ha expresado de manera reiterada:

> [E]n nuestro ordenamiento judicial le damos deferencia al juzgador de hechos en cuanto a su apreciación de la prueba testifical porque, al ser una tarea llena de elementos subjetivos, es quien está en mejor posición para aquilatarla. Es el Tribunal de Primera Instancia el que tuvo la oportunidad de oír y ver el comportamiento de la testigo. Por ello, cuando la evidencia directa de un testigo le merece entero crédito a este, ello es prueba suficiente de cualquier hecho. *SLG Torres-Matundan v. Centro Patología*, 193 DPR 920 (2015); *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123 (2013). De esa forma, la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que, luego de un análisis integral de la prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009); *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45, 49 (1998).

Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, 196 D.P.R. 884, 917-918 (2016).

En ausencia de esa insatisfacción o intranquilidad jurídica, los tribunales apelativos debemos extender deferencia a las determinaciones fácticas de los foros apelados. Esa norma está fundamentada en que, bajo las reglas procesales y probatorias de nuestro ordenamiento jurídico, la presentación de prueba "representa un esfuerzo tendente a reconstruir en

la forma más fiel y exacta los hechos acaecidos fuera del escenario judicial". *García v. A.F.F.*, 103 D.P.R. 356, 357 (1975). Ese ejercicio le corresponde en primera instancia al juez o jueza que ve y oye a los testigos y es protagonista de la dinámica que se desarrolla en la sala en torno a esos testimonios. Por lo dicho, este foro intermedio no debe descartar, modificar ni sustituir las determinaciones de hecho del foro de primera instancia, aunque en una evaluación particular hubiéramos emitido un juicio distinto al que emitió el foro apelado. *Argüello v. Argüello*, 155 D.P.R. 62, 78 (2001).

No obstante, **esa deferencia no es absoluta** y "una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal". *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 D.P.R. 826, 829 (1978). Por tal razón, aunque alguna prueba sostenga las determinaciones de hechos del Tribunal de Primera Instancia, "si de un análisis de la totalidad de las circunstancias el tribunal revisor queda convencido que el Tribunal de Primera Instancia cometió un **error en la apreciación de la prueba**, como cuando las conclusiones están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida, se concluirá que las determinaciones de hechos son claramente erróneas". *Méndez v. Morales*, 142 D.P.R. 26, 36 (1996); *Abudo Servera v. A.T.P.R.*, 105 D.P.R. 728, 731 (1977);

Ahora bien, se ha exceptuado de la aludida regla de deferencia los supuestos en los que las determinaciones de hechos se basan exclusivamente en **prueba documental** o pericial. Esta excepción tiene su fundamento en el hecho de que en estos casos el tribunal apelativo está en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar esa prueba. En igual posición también se encuentra el foro apelativo cuando examina la corrección de las **conclusiones de derecho** contenidas en el dictamen apelado, por lo que estas son enteramente revisables. Puede este foro intermedio evaluar las leyes y hacer las interpretaciones jurídicas correspondientes con independencia de lo estimado por el tribunal apelado.

Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, 196 D.P.R. 884, 918 (2016); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 D.P.R., en las págs. 770; *Díaz García v. Aponte Aponte*, 125 D.P.R. 1, 13-14 (1989).

De otra parte, la Regla 110 de las Reglas de Evidencia, establece lo pertinente al estándar de prueba que debe utilizar un Tribunal para adjudicar los hechos que entiende han sido probados en un caso. Esta Regla nos dice que:

> La juzgadora o el juzgador de hechos deberá evaluar la evidencia presentada con el propósito de determinar cuáles hechos han quedado establecidos o demostrados, con sujeción a los principios siguientes:
>
> (A) …
>
> (F) En los casos civiles, la decisión de la juzgadora o del juzgador se hará mediante la preponderancia de la prueba a base de criterios de probabilidad, a menos que exista disposición [en] contrario. En los casos criminales, la culpabilidad de la persona acusada debe ser establecida más allá de duda razonable.

32 L.P.R.A. Ap. VI R.110 (f).

Es decir, cuando un tribunal tiene ante sí una controversia de naturaleza civil, el criterio y principio rector que deberá utilizar, salvo ciertas excepciones, es el de preponderancia de la prueba, que se establece a base de probabilidades. Véase a Ernesto L. Chiesa, II *Tratado de Derecho Probatorio* 1233 (Pubs. J.T.S. 1998); *Zambrana v. Hospital Santo Asilo de Damas*, 109 DPR 517, 521 (1980); *Colón y otros v. Kmart y otros*, 154 D.P.R. 510, 519 (2001); *Blas Toledo v. Hospital Nuestra Señora de la Guadalupe*, 146 D.P.R. 267, 322 (1998).

De otra parte, la Regla 110 de Evidencia dispone en su inciso D que "[l]a evidencia directa de una persona testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley." Al aplicar igual texto de la antigua Regla 10(d) de las Reglas de 1979, el Tribunal Supremo reiteradamente reconoció que basta el testimonio de un solo testigo con conocimiento personal de la materia objeto del litigio, que le merezca credibilidad al tribunal, para establecer cualquier hecho. *Miranda Soto v. Mena Eró*, 109 D.P.R. 473, 481-482 (1980); *Pérez v. Acevedo Quiñones*, 100 D.P.R. 894, 899 (1972). Estas

reglas de carácter probatorio solo facilitan la labor judicial, no son camisas de fuerza que le impidan al juzgador de los hechos ejercer su ministerio con entera libertad y honestidad.

No obstante, en algunas causas de acción el balance probatorio puede estar sujeto al efecto de una presunción de hecho o de derecho rebatible, lo que provoca que se imponga al demandado o reconvenido una participación más agresiva en la defensa de sus intereses y posturas. Así ocurre con el reclamo de ciertos derechos o prerrogativas, por ejemplo, con la titularidad de los inmuebles. No basta con reclamar la titularidad de una finca; si se cuestiona el título, y aparece inscrito a nombre de un tercero, hay que rebatir la presunción que establece la ley especial a favor de este último. En ese caso se requiere algo más que la declaración personal de quien reclama su titularidad. Aunque el Registro de la Propiedad no da ni quita derechos, la realidad es que sus constancias informan y publican un estado presunto que, de cuestionarse, debe ser rebatido con prueba admisible que permita descartar, con confiabilidad suficiente, la información allí registrada.

Así, al interpretar el artículo 104 de la derogada Ley Hipotecaria,[1] hoy artículo 34 de la nueva legislación registral,[2] el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó:

---

[1] Al suscribirse el contrato de permuta entre las partes en abril de 2014, estaba vigente la "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad", Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, que en su artículo 104 disponía:

> Artículo 104. — [Publicidad registral—Presunciones en cuanto a derechos registrados]
>
> **A todos los efectos legales <u>se presumirá que los derechos registrados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo</u>. <u>De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos</u>. <u>Esta presunción, al igual que la precedente, admite prueba en contrario, pero los Tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito</u>, a reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente.** Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en demanda judicial la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda**.**
>
> 30 L.P.R.A. § 2354. (Énfasis nuestro.)

[2] Igualmente, la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", Ley Núm. 210-2015, según enmendada, que derogó la ley de 1979, mantuvo esencialmente los mismos principios en su artículo 34:

> ARTÍCULO 34. — Presunciones en cuanto a derechos inscritos.

> El lenguaje del referido estatuto es claro en cuanto a que la única forma de rebatir la presunción establecida en el Artículo 104 de la Ley Hipotecaria, supra, es instando una acción en los tribunales. La protección de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad se establece de forma inequívoca en la Ley Hipotecaria al disponer que los asientos del Registro —en cuanto se refieren a los derechos inscritos— están bajo las salvaguardas de los tribunales de justicia y producen todos sus efectos legales mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario. 30 L.P.R.A. § 2051. De esta forma, tanto los asientos como los actos inscritos deben estimarse válidos hasta tanto los tribunales declaren su nulidad. Véase *Banco Central Corp. v. Yauco Homes, Inc*., 135 D.P.R. 858, 874 (1994); *Consejo de Titulares v. MGIC Financial Corp*., supra. (Énfasis nuestro). De conformidad con lo anterior, todo el que alegue la nulidad de un acto o contrato que ha sido objeto de una inscripción en el Registro, tiene que acudir al tribunal para que sea el foro judicial quien dilucide la alegada nulidad. Mientras el tribunal no haya declarado la nulidad del acto inscrito, el mismo goza de la presunción de validez del Artículo 104 de la Ley Hipotecaria y surte todos sus efectos. Esto es así ya que tales inscripciones crean un "estado de derecho" en el Registro que sólo puede ser alterado por orden judicial. Véase *Pino Development Corp. v. Registrador*, 133 D.P.R. 373, 380 (1993); *Cabassa v. Registrador*, 116 D.P.R. 861, 864 (1986); *Puffer v. Registrador*, 61 D.P.R. 40, 42-43 (1942). [...]

San Gerónimo Caribe Project v. A.R.P.E. 174 D.P.R. 640, 674-675 (2008).

- C -

El Artículo 1206 del Código Civil establece que “el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. 31 L.P.R.A. § 3371. A su vez, el contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes y las partes vienen obligadas a cumplir lo expresamente pactado. Art. 1044 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 2994. En cuanto al contenido de un contrato, el Artículo 1207 establece que “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral, ni el orden público”. 31 L.P.R.A. § 3372. Por su parte, en cuanto a la interpretación de los contratos, el Artículo 1233 del Código Civil establece que “si los términos de un contrato son

---

> **A todos los efectos legales <u>se presumirá que los derechos publicados en el asiento de inscripción de cada finca existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo</u>. <u>También se presumirá que quien tenga inscrito a su favor el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.</u> <u>Estas presunciones admiten prueba en contrario, pero los tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito</u>**, con reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente. En virtud de lo indicado, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en una acción civil o criminal la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda.
>
> 30 L.P.R.A. § 6049. (Énfasis nuestro.)

claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas". 31 L.P.R.A. § 3471.

De otra parte, es sabido que en nuestro sistema jurídico se reconoce la autonomía de la voluntad de los contratantes, quienes pueden 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. Cód. Civil P.R., Art. 1207, 31 L.P.R.A. § 3372; *De Jesús González v. A.C.*, 148 D.P.R. 255, 263 (1999). Desde su constitución, el contrato obliga al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Cód. Civil P.R., Art. 1210, 31 L.P.R.A. § 3375.

Como requisito esencial de un contrato, el consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. Cód. Civil P.R., Arts. 1213 y 1214, 31 L.P.R.A. § 3391 y § 3401. Es decir, el consentimiento, como elemento esencial de la contratación, se da cuando las dos declaraciones de voluntad recíprocas y sucesivas de los contratantes coinciden en el objeto y la causa del contrato. La oferta debe emitirse por el oferente con la intención de obligarse, contener todos los elementos esenciales del contrato y dirigirse a la persona con legitimación para aceptarla. La oferta, como declaración recepticia, debe ser susceptible de generar el contrato con la simple aceptación del destinatario. Ambas declaraciones deben ser libres o voluntarias, e informadas y serias para surtir el efecto vinculante. *Producciones Tommy Muñiz, Inc. v. COPAN*, 113 D.P.R. 517, 522 (1982); José Castán Tobeñas, III *Derecho Civil Español, Común y Floral, Derecho de Obligaciones* 715-717 (Reus 1992); José Puig Brutau, II-I *Fundamentos de Derecho Civil* 174, n. 14 (Bosch 1988).

Ahora, según el profesor Vélez Torres, el consentimiento prestado válidamente presume una voluntad capaz, libre y con completo conocimiento sobre lo que constituye la obligación asumida. Es decir, se trata de una voluntad que actúa de forma libre y espontánea. A su vez, la

voluntad contractual presupone un perfecto conocimiento del alcance del negocio y la libertad para querer sus consecuencias, por lo que la falta de conocimiento y de libertad son las dos grandes causas por las que se puede hablar de un vicio del consentimiento. José R. Vélez Torres, IV-II *Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos* 45 (U.I.P.R. 1990).

Por lo dicho, se requiere que el consentimiento se preste con "noción exacta de los extremos sobre que recae". *Id.*, pág. 46, que cita a J.M. Manresa, VIII- II *Comentarios al Código Civil Español* 393 (5ta ed., Reus 1950). Y es así porque el consentimiento "presupone conocimiento del alcance del negocio y libertad para querer sus consecuencias." Por ello, si el consentimiento de una parte está viciado por la falta de información (por error o dolo) o de libertad (por intimidación o violencia), el contrato es anulable. Cód. Civil P.R., Arts. 1217-1222, 31 L.P.R.A. §§ 3404-3409; Vélez Torres, *Op. Cit.*, pág. 45; José Puig Brutau, II *Compendio de Derecho Civil* 189 (Bosch 1994).

El artículo 1218 del Código Civil establece que "[p]ara que el error invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo". (Énfasis nuestro). 31 L.P.R.A. § 3405. Al referirse a lo dicho por Diez-Picazo, Vélez Torres plantea que "el error consiste en la equivocada o inexacta creencia o representación mental que sirve de presupuesto para la realización de un acto jurídico." Vélez Torres, *Op. Cit.,* pág. 46; Luis Diez-Picazo, I Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, *Introducción Teoría del Contrato* 119 (Tecno 1979). Al interpretar el artículo 1218, antes citado, se afirma que lo allí estatuido abarca "el error sobre la identidad del objeto (*error in corpore*), el error acerca de la materia de que está compuesto el objeto y el error sobre las cualidades esenciales del objeto (*error in sustantia*)." Vélez Torres, *Op. Cit.,* pág. 48.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico ha desarrollado criterios específicos para determinar cuándo el error puede

viciar el consentimiento de un contratante. Así, desde *Hermida v. Márquez*, 19 D.P.R. 467, 471 (1913), ha expresado reiteradamente que el error ha de ser esencialmente determinante de la voluntad de la parte contratante que lo alega. Conforme a esta norma, cuando el motivo o la causa que induce al contratante a aceptar la transacción se basa en una premisa errónea, el contrato es anulable, siempre que el afectado, de haberse percatado del error, no hubiese celebrado el contrato.

Más tarde, en *Capó Caballero v. Ramos*, 83 D.P.R. 650, 673 (1961), el Tribunal Supremo añadió que el error nunca se presume y *debe ser excusable*. El error es excusable cuando la parte contratante que lo sufre, no lo pudo haber evitado, a pesar de haber ejercido una diligencia razonable. Dicho de otro modo, es inexcusable el error cuando la parte que lo sufre pudo evitar la equivocación sobre la razón que lo indujo a consentir, con solo exhibir una diligencia normal u ordinaria en la atención de sus asuntos e intereses en el curso de la negociación. *Id.*, en la pág. 673.

Diez-Picazo define diligencia como un "esfuerzo, cuidado y eficacia en la ejecución de alguna actividad" o "la compleja actividad que una persona debe o tiene que desplegar en una situación jurídica dada." Luis Diez-Picazo, II Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, *Las Relaciones Obligatorias* 95 (Civitas 1996). Existen distintos parámetros para medir la diligencia, entre ellos, el juicio del buen padre de familia; la competencia profesional o el juicio de perito en la materia del contrato; el determinado por el comportamiento del propio deudor respecto de sus asuntos e intereses; o **el resultante de la obligación que se trata de regular**. Diez-Picazo, *Op. Cit.,* págs. 96-98. El primer estándar, aplicable al contratante ordinario, requiere el nivel de esfuerzo normal "y de atención de las personas que poseen un grado de diligencia media." *Íd.*, pág. 97. Cuando se alude a la pericia que determinados conocimientos, técnicas o destrezas confieren a una persona, la diligencia es "una fuente de especiales deberes de conducta, que, como deberes accesorios, acompañan a la prestación principal." *Íd.*, pág. 99. De lo anterior se deduce que **la diligencia requiere**

valorar las circunstancias particulares del caso, incluso las personales, no solo de quien padece el error, sino también del otro contratante. Por ello se relaciona el requisito de excusabilidad con los principios de autorresponsabilidad y de **buena fe**.

En este caso, el objeto de controversia es un contrato de permuta. El Código Civil define esta figura como "un contrato por el cual cada uno de los contratantes **se obliga a dar una cosa para recibir otra**." Cód. Civil P.R., Art. 1428, 31 L.P.R.A. § 3981. Se ha dicho que ese tipo de contrato guarda similitudes con el contrato de compraventa. Vélez Torres, *Op. Cit.*, pág. 218. A esos efectos, el propio Código Civil estatuye en su artículo 1431 que la permuta se regirá por lo dispuesto en los artículos que atienden el contrato de compraventa, en todo lo que no sea incompatible con los artículos 1428-1430. 31 L.P.R.A. § § 3981-3984; Vélez Torres, *Op. Cit.*, pág. 218. Por ello, para Puig Brutau, "la permuta es una compraventa doble con los precios compensados." Así, se da por cumplida la obligación convenida una vez las partes se entregan o intercambian los objetos pactados en el contrato. José Puig Brutau, II-II *Fundamentos de Derecho Civil* 219-222 (Bosch 1956). Quiere ello decir que, aunque siempre es un contrato oneroso, bilateral y sinalagmático, de ordinario, es consensual, de tracto único y conmutativo.[3] Además, aunque su otorgación constituye título suficiente para adquirir la propiedad de los bienes trocados, por ser de carácter traslativo, se requiere la tradición o entrega real de tales bienes para transmitir su dominio respectivo. *Id.*

Ahora, ante su escasa regulación, destaca el artículo del Código Civil que concretamente estatuye que, "[s]i uno de los contratantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y **acreditarse que no era propia del que la dio**, no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumplirá con devolver la que recibió" Art. 1429, 31 L.P.R.A. § 3982.

---

[3] Parte de la doctrina sostiene que puede ser formal, aleatorio o de tracto sucesivo, según la voluntad de las partes o la regulación especial de algunos bienes. Cf. Comentarios de Gabriel García Cantero en Manuel Albaladejo, director, XIX *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* 777-779 (Edersa 1991).

La doctrina sostiene que este artículo solo da lugar a la resolución del contrato, no concede una acción de nulidad por inexistencia del objeto, ya que es posible la permuta de cosa ajena. Lo que importa es que el permutante que consiente a la cosa ajena sepa que lo es y se arriesga a ese negocio. García Cantero lo explica con mucho tino:

> En mi opinión, […] lo importante es que el legislador ha querido dictar una normativa específica para este último contrato, sin que debamos sorprendernos de que así se refuerza considerablemente la posición jurídica del permutante [*accipiens*] que recibe una cosa ajena.
>
> La norma contiene un **supuesto de resolución**, que ha de calificarse de especial por sus requisitos, y que no actúa de modo automático u *ope legis,* sino que sanciona una facultad de opción a favor del contratante que recibió la cosa ajena, permitiendo elegir entre resolver el contrato o mantener su vigencia.
>
> […]
>
> 2. [En cuanto a los presupuestos de aplicación unos] se deducen del propio texto y otros los exige la doctrina.
>
> […]
>
> e) *Acreditase que no era propia del que la dio.* Aquí radica la nota característica del precepto, en **la prueba de la alienidad** de la cosa entregada. Ante lo escueto de la expresión legal surgen algunos interrogantes: ¿por qué medios y ante qué autoridad ha de realizarse dicha prueba?, ¿bastará la extrajudicial o será precisa la judicial?, ¿será suficiente con la prueba positiva contraria —dado que se exige la demostración de un hecho negativo—, **podrá plantearse algo así como la prueba del mejor derecho** —p. ej., el [otro permutante] *tradens* no era dueño, pero su título de propiedad era mejor que el alegado—?
>
> La doctrina no ha profundizado apenas en estas cuestiones, si bien algún autor sostiene que la demostración de ser la cosa ajena no tiene por qué ser necesariamente previa a la resolución. La lectura del precepto indica con claridad que la prueba de la alienidad de la cosa es posterior a la recepción, y previa cronológicamente al ejercicio de la facultad resolutoria, sea por vía de excepción, sea por vía de acción. No parece, sin embargo, que sea requisito esencial el acudir a la vía judicial, **pero siempre que el otro copermutante se resista a dar el contrato por resuelto, será necesario hacerlo así, en cuyo caso tendrá que aportar las pruebas que posea.** […]
>
> […]
>
> g) *Cumplirá con devolver la que recibió.* […] No se exige que la facultad de resolución se ejercite judicialmente; bastará que de modo fehaciente haga saber al [otro permutante] que da por resuelto el contrato al haber descubierto que la cosa que recibió en permuta no era de su propiedad. Algún autor llega a admitir que la acción de resolución se ejercita tácitamente «por el solo hecho de devolver la cosa ajena recibida y no entregar la suya»; postura que no deja de suscitar reservas, dado que tal conducta puede resultar equívoca si no se explican los motivos de la devolución (p. ej., la cosa no reúne las calidades pactadas y por ello se devuelve). Por mi parte, entiendo que cabe ejercitar extrajudicialmente la acción resolutoria siempre que se haga constar la razón y se indiquen, al menos sumariamente, los hechos que acreditan la alienidad de la cosa.
>
> h) *La buena o mala fe de los permutantes.* No se exige ni se sanciona de modo expreso, pero no cabe duda de que ha de tener relevancia con arreglo a las reglas generales. Parece claro que la resolución procederá, aunque el *tradens* [otro permutante] creyera

> que la cosa era de su propiedad, y **que si actuó de mala fe procederá además la condena a indemnizar daños y perjuicios**. Pero si el *accipiens* sabía al contratar que la cosa era ajena, no ha lugar a aplicar este precepto, debiendo calificarse el contrato de aleatorio, o de celebrado a todo riesgo. La sentencia de 16 mayo 1974 solo reconoce la facultad resolutoria al contratante que haya descubierto con posterioridad al convenio que aquel bien no pertenecía a quien prometió entregarlo. En la doctrina se propugna igual tratamiento para el caso de que el descubrimiento se haga entre la perfección y la consumación.
>
> […]
>
> 5. EFECTOS
>
> Cumplidos los requisitos o presupuestos que he analizado, el *accipiens* tiene la facultad de elegir entre mantener la exigibilidad del contrato o rescindirlo. […] Más aún, si no opta claramente por la resolución, **puede verse expuesto a la acción de cumplimiento del *tradens* [el otro permutante].** […]

Gabriel García Cantero en XIX *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* 809-815 (Manuel Albaladejo, director, Edersa 1991).

Apliquemos estas normas y principios al caso de autos.

III.

El señor Maldonado Rolón aduce que el foro apelado validó un contrato de permuta ilegal. Sostiene, en síntesis, que **la finca descrita en la escritura que le fue entregada por la apelada para demostrar su titularidad, por compra realizada a un tercero,** no es el terreno que le fue mostrado durante la negociación de dicho contrato. Asimismo, aduce que el terreno que, en efecto, le fue mostrado como el que le sería entregado en permuta, no le pertenece a la señora González de la Rosa, lo cual invalida el contrato de permuta suscrito entre las partes.

Surge del contrato de permuta presentado y admitido en evidencia[4] que las partes pactaron lo siguiente:

> Los señores Benjamín Maldonado y la señora Bernice González de la Rosa, ambos mayores de edad, solteros, vecinos de Cayey; PR, en adelante dueños de las siguientes parcelas:
>
> **PRIMERO**: Don Benjamín Maldonado, posee un terreno, descrito en la escritura 3 folio 34, Tomo 295 finca 9,698, inscripción primera en registro de Caguas, con cabida de 3.04 cuerdas (11,931.6164mc) ubica en Bo. Montellano del lugar llamado Urb. Las Mercedes, de Cayey, PR.
>
> Y otra parcela de terreno con cabida de (600mc) equivalente a 0.1527 cdas. Inscrita en folio 96, tomo 387 de Cayey, finca 14,260. Inscripción primera sección en Caguas, PR.

[4] Exhibit VI, estipulado por las partes.

> **Segundo**: **Doña Bernice González es dueña de la finca del Bo. Lomas del Pilfo <u>según escritura suscrita por el licenciado Ayala Pratts</u>.**[5]
>
> […]
>
> Doña Bernice González le entregará un auto marca Land Rover Freelander 2002, y que la misma no tiene deuda, más $4,000 US en efectivo.

Contrato de permuta suscrito por Benjamín Maldonado y Bernice González de la Rosa el 17 de abril de 2014. (Énfasis nuestro.)

Conforme a lo pactado en el referido contrato, el señor Maldonado Rolón se comprometió a permutar la siguiente propiedad:[6]

> RUSTICA: Parcela de terreno para uso agrícola, denominada Mercedes C-CINCO, de forma irregular, sita en el Barrio Beatriz del Municipio de Cayey, Puerto Rico, con una cabida superficial de ONCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO SEIS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO (11,931.6164 m/c) METROS CUADRADOS, equivalentes a TRES PUNTO CERO CUATRO (3.04 cdas.) cuerdas, después de varias segregaciones efectuadas de la misma. Colinda por el NORTE, con la parcela denominada Mercedes C-CUATRO, propiedad de Luce and Company, Sociedad Encomandita y con camino municipal; por el SUR, en parte con el Río La Plata y en parte con el Río Guavate; por el ESTE, con la parcela "E"; segregada de esta finca y con camino municipal y por el OESTE, con el Río La Plata.

La propiedad antes descrita consta inscrita al Folio Treinta y Cuatro (34), del Tomo Doscientos Noventa y Cinco (295) de Cayey, Finca número Nueve Mil Seiscientos Noventa y Ocho (9,698), inscripción primera Sección de Caguas del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

---

[5] Llama notoriamente nuestra atención que el licenciado Ayala Pratts fuera el notario autorizante de la aludida Escritura Pública y, a su vez, funja como representante legal de la señora González en el pleito de epígrafe, que versa precisamente sobre el negocio jurídico de permuta entre las partes litigantes, en el que él también pretende conferir su fe pública.

Es sabido que el notario, en el ejercicio de sus funciones, representa la fe pública y la ley para todas las partes comparecientes al otorgamiento de un instrumento notarial. A estos efectos, la Regla 5 del Reglamento Notarial de Puerto Rico establece que el notario autorizante de un documento público no puede actuar coetánea ni posteriormente como abogado de una de las partes otorgantes para exigir en un litigio contencioso las contraprestaciones a que se haya obligado cualquier otra parte en el documento otorgado ante él. Asimismo, el notario tampoco puede representar como abogado a un cliente en la litigación contenciosa y, a la vez, servir de notario en el mismo caso por el posible conflicto de intereses o incompatibilidades que pueden surgir. Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 5; *In re Martínez* Sotomayor, 189 D.P.R. 492, 501 (2013). Aun cuando todavía el proceder del licenciado Ayala Pratts no estuviera expresamente prohibido por la norma, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha pautado "que la práctica de la profesión de abogado es incompatible con el ejercicio de la notaría cuando ambas intervenciones traten el mismo asunto". *In re Toro Iturrino*, 190 D.P.R. 582, 594 (2014). A esos efectos, el Alto Foro dispuso que "una vez otorgado el documento en el cual actuó como notario, activar una relación de abogado cliente con uno de los otorgantes **o de mantener una relación de ese tipo que existía previo al otorgamiento del documento**, trastoca la presunción de imparcialidad que protege toda labor del notario y empaña la fe pública de la cual este es custodio". *Id*., que cita con aprobación *In re Colón Ramery*, 138 D.P.R. 793, 797-798 (1995).

[6] Exhibit II: Copia de la escritura número 3 de Compraventa e Hipoteca ante el Lcdo. Marcelino García Benítez, otorgada por Henry Lozada Álamo y Ana M. Ramírez Alers a favor de Benjamín Maldonado Rolón y Ruth N. López Ortiz el 22 de febrero de 2007.

El señor Maldonado Rolón permutó también la siguiente propiedad:[7]

> RUSTICA: Parcela de terreno con cabida de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600 m/c), equivalente a cero punto quince veintisiete (0.1527 cdas.) cuerdas; identificada con el número Siete (7) en el Plano de Inscripción aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico en el caso número Ochenta-Setenta-1-Seiscientos Sesenta y Ocho KPL (87-1668KPL), radicada en el Barrio Beatriz de Cayey, Puerto Rico; colinda por el NORTE; en veinte metros (20.00 m) con terreno de Luce and Company; por el SUR, en veinte metros (20.00 m) con la faja de terreno de a ser dedicada a uso público, identificada así en el Plano de inscripción mencionado anteriormente; por el ESTE, en treinta metros (30.00 m) con la parcela Seis (6) de dicho Plano y por el OESTE, en treinta metros (30.00 m) con el remanente de la finca principal de la cual se segrega.

La propiedad antes descrita consta inscrita al Folio Noventa y Seis (96) del Tomo Trescientos Ochenta y Siete (387) de Cayey, finca número Catorce Mil Doscientos Sesenta (14,260), Inscripción PRIMERA (1ra), Sección de Caguas del Registro de la Propiedad de Puerto Rico. No se presentó certificación registral para demostrar a nombre de quién aparecía inscrita a la fecha del juicio.

Por su parte, la señora González de la Rosa **aduce** que se obligó a permutar la siguiente propiedad:

> **RUSTICA: Predio de terreno radicado en el Barrio Rincón de Cayey, Puerto Rico. Con una cabida UNO PUNTO SETENTA Y SIETE VEINTIOCHO (1.7728) cuerdas equivalentes a SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS (6,967.886). En lindes por el NORTE con Manuel Rosa Batista, Codococ Figueroa; por el SUR con Camino público y AAA, por el ESTE con Juan Rabelo, y por el OESTE con Ángel Jusino Ferrer y AAA.**

Esta segunda propiedad consta inscrita al Folio Ciento Setenta y Tres (173) del Tomo (271) de Cayey, Finca número Ocho Mil Setecientos Cuarenta y Siete (8,747). **No se presentó certificación registral alguna como evidencia para probar a nombre de quién aparecía inscrita esa propiedad a la fecha del contrato o a la fecha del juicio. Y de los planos de inscripción presentados tal descripción corresponde a dos solares contiguos, separados por un camino de uso público, cuyas respectivas cabidas suman uno punto setenta y siete veintiocho (1.7728) cuerdas.**

---

[7] *Id*.

Recordemos que lo que dice el contrato de permuta es que la apelada entregaría **"la finca del Bo. Lomas del Pilfo <u>según escritura suscrita por el licenciado Ayala Pratts</u>".**[8] No se hizo referencia alguna al número de esa escritura, **<u>ni descripción de esa finca</u>**, como ocurrió sucintamente con las que entregaría el apelante. En el juicio se aludió a la escritura mediante la cual la apelada compró la finca que permutaría, pero no fue ese inmueble el que realmente se entregó al apelante. De hecho, nunca se otorgó ni entregó la posterior escritura en la que supuestamente se corregiría o enmendaría la descripción de la finca que ella se obligó a entregar. No hay en los autos originales constancia ninguna de que tal instrumento se hubiere otorgado o autorizado. Toda referencia a la titularidad de la señora González de la Rosa sobre los inmuebles en disputa dependió de su testimonio, aunque fue cuestionada expresamente sobre esa titularidad en el juicio y **su propia prueba contradijo lo afirmado por ella**.

Analicemos, pues, la prueba documental que obra en autos, a la que las partes hicieron referencia en sus testimonios, para validar esa conclusión.

De un análisis minucioso de esa prueba surge que el señor Maldonado Rolón, en efecto, le entregó a la señora González de la Rosa las propiedades antes descritas, ubicadas en el Barrio Beatriz de Cayey. Podemos concluir que él cumplió sustancialmente su parte del acuerdo. No obstante, él aduce que la propiedad descrita en la escritura que la señora González de la Rosa le entregó no es la negociada, es decir, la que él fue a ver con la pareja de la apelada. Sostiene que **la propiedad que le mostraron y ofrecieron es la <u>parcela identificada con el número 7</u> en el plano de inscripción que obra en los autos originales del presente**

[8] Exhibit III: Copia de la escritura número 6 de Compraventa ante el Lcdo. José O. Ayala Pratts, otorgada por Ángel Jusino Ferrer y Elfrida García Toro a favor de Bernice González de la Rosa del 3 de marzo de 2014.

recurso, y un remanente identificado como tal en la parte inferior de dicho plano.[9]

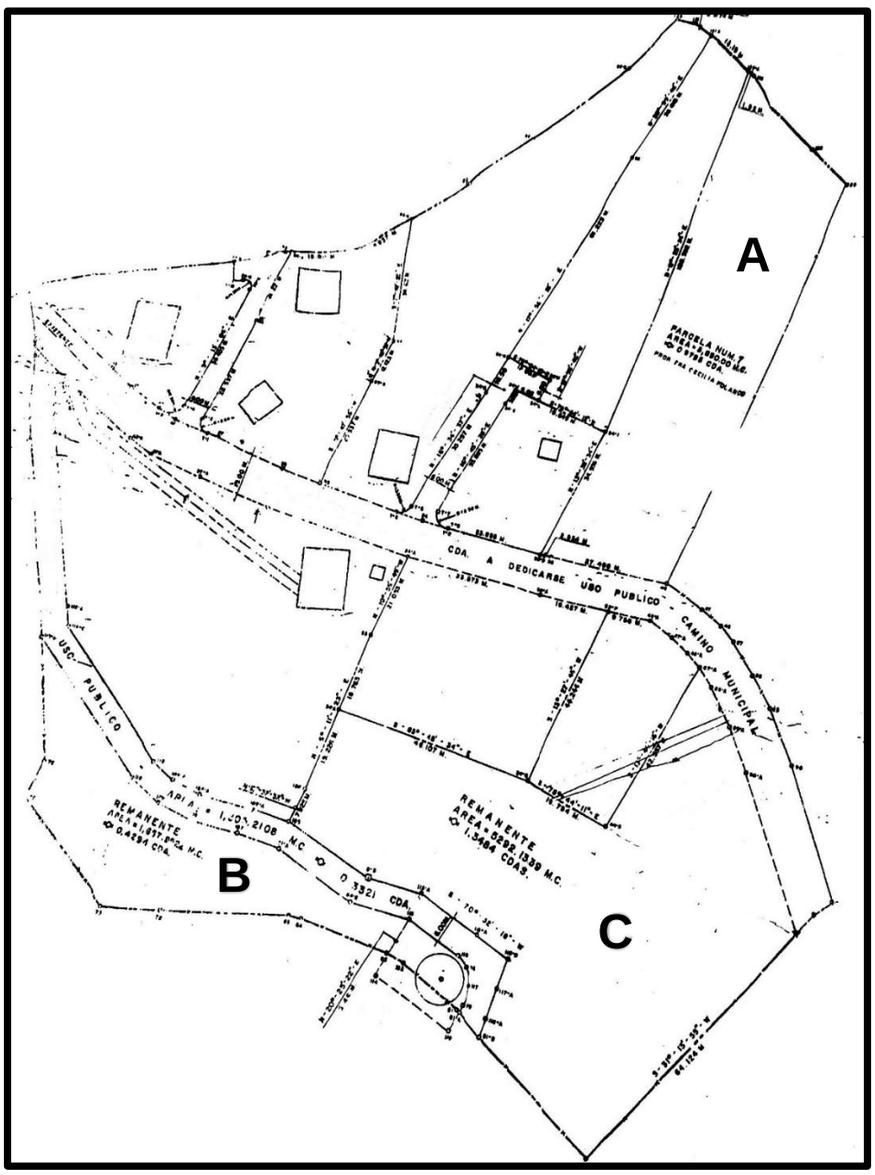
Efectivamente, de los testimonios vertidos en el juicio surge que la parcela mostrada al señor Maldonado Rolón, como aquella que la señora González de la Rosa le permutaría, es la **parcela número 7** del plano de inscripción que obra en los autos originales, el cual fue utilizado por todos los testigos para identificar la propiedad supuestamente permutada por ella. En la próxima página reproducimos ese plano de inscripción. La aludida parcela 7 la identificamos en ese plano como **finca A.**

Conforme a la prueba admitida en el juicio, al apelante se le mostró también, **como parte de la finca que recibiría en permuta**, un remanente que identificamos en el plano de inscripción como **finca B**. No está en controversia que el referido remanente formó **parte de lo ofrecido en permuta al señor Maldonado por la apelada**. Pero hay un detalle importante: **ese solar B y el que está al lado, identificado con la letra C**, conforman, **en conjunto, una sola finca** y es esa sola finca la única propiedad que aparece descrita como perteneciente, por compra, a la señora González de la Rosa, y juntos los dos solares abarcan las 1.7 cuerdas que, según el contrato escrito, se permutarían al apelante, pues **conforman la única finca descrita en la "escritura suscrita por el licenciado Ayala Pratts"**.

Es decir, la descripción contenida en la Escritura número 6 que le entregó la señora González de la Rosa al señor Maldonado Rolón no es consistente con la descripción registral de la referida **parcela número 7 (finca A)**. Incluso, la parcela número 7 **(finca A)** aparece inscrita en el Centro de Recaudación de Impuestos Municipales (CRIM) a nombre de Cecilia y Samuel Polanco, no de la señora González de la Rosa. Y aunque ella afirmó bajo juramento que eso es un error, que le pertenece a ella, no presentó certificación alguna del Registro de la Propiedad que así lo

[9] Exhibit V: Copia del plano de inscripción de la finca propiedad del Sr. Angel Jusino Ferrer sita Bo. Rincón, Cayey, PR.

demostrara. Tampoco obra en autos documento notarial alguno preparado para corregir el error que supuestamente contenía la única escritura en la que aparece como titular del inmueble comprado a don Ángel Jusino Ferrer y doña Elfrida García Toro, esto es, la Escritura número 6, otorgada el 3 de marzo de 2014 ante el Lcdo. José O. Ayala Pratts. No hay otra escritura en el expediente que otorgue derechos dominicales a la apelada sobre propiedad distinta o adicional.



Durante su testimonio, la señora González de la Rosa identificó en el referido plano de inscripción la parcela 7 **(finca A)** como aquella que le cedería al señor Maldonado Rolón en permuta. En lo pertinente testificó:

> P: […] Mire, doña Bernice, usted me va a señalar el otro terreno que usted dice que debió estar en la escritura, porque **usted lo está permutando**. Me puede señalar, señáleme.
>
> R: Entiendo que… **la parcela número 7.**

> Lcda. María M Roldán Felix: La parcela número 7. Para los efectos de récord, para que se pueda confirmar, ella está señalando esta parcela…
>
> Honorable Juez: Okay.
>
> Lcda. María M. Roldán Felix: …**cuya descripción no aparece en esa escritura. Ni aparece tampoco en el contrato.**

Transcripción de la prueba oral (T.P.O.) de la vista celebrada el 23 de enero de 2017, págs. 76-77. (Énfasis nuestro.)

Más adelante, reconoció nuevamente que el terreno que le permutaría al señor Maldonado Rolón era la parcela número 7 **(finca A)** y alegó que la descripción de dicha propiedad la obtuvo del Registro de la Propiedad.

> Lcdo. Jose O. Ayala Pratts: Y cuando la compañera le preguntó qué fue lo que usted cedió en relación al plano que está en la pizarra, ¿qué fue lo que usted le cedió a Don Benjamín?
>
> Honorable Juez: ¿Qué usted le cedió a Don Benjamín?
>
> Testigo: Bueno, **el solar número 7 y el remanente que está arriba.**
>
> Lcdo. José O. Ayala Pratts: ¿Y de donde usted sacó esa descripción?
>
> Honorable Juez: ¿De dónde?
>
> Testigo: Bueno, se había contratado en el 2013, alguien que había hecho un estudio de título, en el Registro de la Propiedad y la información se sacó de ahí porque aparte, yo pedí copia en el Registro de la Propiedad de todas las fincas… la relación de todas las fincas.

T.P.O. de vista de 13 de febrero de 2017, págs. 54-55. (Énfasis nuestro.)

Por su parte, al igual que la apelada, el señor Luis Ortiz Cedeño (señor Ortiz Cedeño), pareja de la señora González de la Rosa y persona encargada de mostrarle al apelante las propiedades que la señora González de la Rosa le entregaría en permuta, identificó la parcela número 7 **(finca A)** como la que le mostró al señor Maldonado Rolón.

> P. Bien. Mire, una de las… Usted mencionó verdad en su testimonio que uno de los solares que usted le mostró a Don Benjamín, es el que está ubicado al lado del solar de la Sra. Carmen Ortiz. ¿Se acuerda que usted lo dijo?
>
> R. Es correcto. **El solar número 7.**
>
> P. Bien. Mire, y **en ese plano ese solar está identificado como la parcela número 7.**
>
> R. **Eso es correcto.**

T.P.O. de la vista de 27 de febrero de 2017, pág. 59. (Énfasis nuestro.)

No hay duda de que la parcela que le fue mostrada al apelante es la parcela identificada con el número 7 en el referido plano de inscripción, que

este foro identifica como **finca A**. No obstante, reiteramos que **la ubicación de dicha parcela en el plano no es consistente con la descripción que contiene la escritura que entregó la apelada** al señor Maldonado Rolón. Las colindancias de la parcela número 7 no concuerdan con las descritas en la escritura, así como tampoco es congruente con la cabida descrita.

Además de que esa parcela no es la descrita en la escritura entregada al apelante, también aparece en el plano de inscripción a nombre de Cecilia Polanco. Sobre este hecho, la señora González de la Rosa sostuvo que la señora Cecilia Polanco en algún momento suscribió un contrato de opción de compraventa sobre la parcela 7, sin embargo, nunca cumplió con el pago, por lo cual no se efectuó la compraventa. Adujo, además, que desconocía cómo la señora Polanco logró inscribir la referida parcela a su nombre en el CRIM sin haber sido dueña de la propiedad.

En el juicio, el señor Ortiz Cedeño testificó que esa parcela pertenece a la señora González de la Rosa y que es esta quien posee las escrituras de la parcela, aunque reconoció que en el mapa de inscripción la parcela 7 está a nombre de Cecilia Polanco.

> P. Oiga. A preguntas de la compañera en el, en el contrainterrogatorio, ella le, le…Usted leyó en el mapa que el solar 7 decía Cecilia Polanco.
>
> R. Es correcto.
>
> P. ¿Usted sabe quién tiene escrituras de ese solar? ¿A quién pertenece?
>
> R. Al Sr. Ángel Jusino. Actualmente a Doña Bernice.
>
> […]
>
> P. ¿Sabe de quién tiene escrituras de ese solar 7?
>
> R. Doña Bernice González de la Rosa.

T.P.O. de la vista de 27 de febrero de 2017, pág. 93.

A pesar de lo así declarado por ese testigo, reiteramos que la apelada no presentó ninguna certificación registral o prueba alguna conducente a demostrar que, en efecto, era la dueña de la parcela en controversia. Tampoco logró rebatir la prueba presentada por el apelante de que la parcela no le pertenecía. Es decir, **no rebatió la presunción que la inscripción establece a nombre de un titular registral.**

Surge del expediente ante nuestra consideración que el señor Maldonado Rolón estaba interesado en adquirir la parcela número 7 para vendérsela luego a una de sus colindantes, la señora Carmen E. Ortiz de Jesús, y ese hecho quedó claramente demostrado en el juicio:

> P. Con relación a esa finca, ¿qué planes usted tenía? ¿Qué usted iba a hacer? Perdone, ¿qué planes usted tenía con el solar número 7?
>
> R. En el solar número 7, en el solar número 7 hacer una casa para yo seguir, para vivir…
>
> P. **En el solar número 7 que es este que está aquí. La parcela número 7, ¿qué planes usted tenía?**
>
> R. ¿En mi propiedad?
>
> P. No, estamos hablando de la parcela que le iban a permutar. La parcela número 7 que alegadamente…
>
> R. No, el número 7, que viene siendo la parte de abajo.
>
> P. La que está al lado de Doña Carmen.
>
> R. **Al lado de Doña Carmen…venderlo.**
>
> P. ¿A quién usted se la iba a vender?
>
> R. A Doña Carmen.
>
> P. **¿Por qué usted no se la pudo vender?**
>
> R. **Porque al investigar aparece que tiene dueño.**

T.P.O. de la vista de 3 de mayo de 2017, págs. 9-10. (Énfasis nuestro.)

El interés que tenía el apelante en adquirir la parcela número 7, para revenderla, era de conocimiento del señor Ortiz Cedeño.

> P. […] Mire. Horita también, a preguntas del licenciado, verdad, cuando usted testificó sobre el solar Número 7, que está al lado de la propiedad de Doña Carmen, verdad, usted, verdad, señalaba que **Don Benjamín tenía interés en venderle, una vez él adquiriera de Bernice ese solar Número 7, vendérselo a Doña Carmen. ¿Correcto?**
>
> R. **Tenía conocimiento**.

T.P.O. de la vista de 27 de febrero de 2017, págs. 69. (Énfasis nuestro.)

En vista de todo lo anterior, concluimos que **no hubo propiamente error en <u>la identificación del objeto</u>** que la señora González de la Rosa se obligó a permutar en el contrato en controversia. Los testimonios vertidos en el juicio en su fondo fueron consistentes en cuanto a que la propiedad que se le mostró al señor Maldonado Rolón fue la parcela identificada con el número 7 en el plano de inscripción que obra en autos.

El problema es que ella no demostró en el juicio que tal propiedad le pertenecía y que podía, como su titular, permutarla. Precisamente, por esa razón el apelante se negó a otorgar la escritura de permuta, porque se percató de que la finca descrita en la escritura número 6 que le entregó la apelada no correspondía a la parcela que le fue mostrada durante las negociaciones del contrato. Y hasta la fecha del juicio tal incertidumbre no fue aclarada.

Entonces, aunque no hubo error en la identificación de la cosa ofrecida en permuta, sí lo hubo en lo que toca a la claridad y seguridad del título que se transmitiría mediante el contrato de permuta, pues, como quedó probado en el juicio, la descripción de la finca mostrada y aceptada por el apelante no corresponde a la que aparece como propiedad de la apelada **en la escritura en la que esta basó su oferta. Nunca demostró la señora González de la Rosa su titularidad sobre la finca que ofreció en permuta**.

Conforme al derecho reseñado, "[s]i uno de los contratantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y **acreditase que no era propia del que la dio**, no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumplirá con devolver la que recibió" Cód. Civil P.R., Art. 1429, 31 L.P.R.A. § 3982.

Resolvemos que el Código Civil sanciona la situación descrita, no a base de declarar la nulidad del contrato por vicio del consentimiento o inexistencia del objeto, sino mediante la resolución del contrato celebrado entre las partes, con la correspondiente devolución recíproca de las prestaciones. En consecuencia, procede la revocación de la sentencia apelada, porque las determinaciones de hechos no se sostienen en la prueba admitida en el juicio. Tampoco pueden avalarse las conclusiones de derecho relativas a un incumplimiento de contrato.

Procede desestimar la demanda presentada por la señora González de la Rosa sobre cumplimiento específico del contrato de permuta; no así su reclamación de daños por ciertos actos imputados al apelante. Se

restituye la reconvención del señor Maldonado Rolón, a los únicos fines que describimos a continuación.

De un lado, el señor Maldonado Rolón reclama ciertos daños, pero recibió dinero y un vehículo de motor como complemento por la diferencia en valor de los inmuebles que entregaría a la parte apelada, los cuales no ha devuelto. Tampoco acudió a la autoridad judicial para reclamar la entrega de las fincas entregadas a la apelada, ni las recibió voluntariamente de ella. Sin ánimo de prejuzgar la cuestión, tal parece que tomó posesión de sus inmuebles contra la voluntad de la apelada y se alega por esta que interrumpió la actividad agrícola que se desarrollaba en una de ellas.

De otro lado, la señora González de la Rosa recibió las dos fincas del apelante y actuó como su poseedora de buena fe mientras las tuvo en su poder. Por ello, reclama daños del apelante por la interrupción de la siembra de cacao y por las mejoras hechas a la propiedad en ese tiempo. Corresponde al Tribunal de Primera Instancia determinar qué daños o restitución puede reclamar cada parte a la otra y, de proceder, cómo han de compensarse entre ellas.

IV.

Por los fundamentos expresados, se revoca la sentencia apelada que ordenó el cumplimiento específico del contrato de permuta. Procede la resolución de ese contrato con la devolución de las prestaciones recíprocas. Se restituyen las reclamaciones de daños incoadas por ambas partes. En consecuencia, se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que dilucide qué daños o restitución puede reclamar cada parte a la otra y, de proceder, cómo han de compensarse tales daños entre ellas.

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

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