

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA

CARMEN LEBRÓN  
TORRES

Demandante – Apelante

V.

VIVIAN AVILÉS PADILLA

Demandada – Apelada

KLAN201900556

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Guayama

Caso Núm.:  
G AC2014-0063

Sobre:  
Incumplimiento  
de Contrato  
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta; la Juez Ortiz Flores, el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de octubre de 2019.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones, la señora Carmen Lebrón Torres, la señora Karem Soto Lebrón y el señor Arem Soto Lebrón, estos últimos, miembros de la Sucesión de René Soto Torres (en adelante, los demandantes apelantes) mediante el recurso de apelación de epígrafe, y nos solicitan la revocación de la *Sentencia Enmendada* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama, el 15 de abril de 2019, notificada el 16 de abril de 2019. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo*, ordenó a la señora Vivian Avilés Padilla y a la señora Maudi Del Pilar Ramos Rodríguez (en adelante las demandadas apeladas) continuar su obligación de pago con la parte demandante apelante a razón de \$800 mensuales, pagaderos en meses consecutivos hasta el saldo total de la deuda de \$104,900.

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

**I**

Conforme surge del expediente ante nos, el 6 de junio de 2014, la señora Carmen Lebrón Torres y el señor Aren Miguel Soto Lebrón, incoaron *Demanda* de Resolución, Nulidad del Contrato y Reivindicación de la Propiedad, en contra de las demandadas apeladas.<sup>1</sup> En la referida *Demanda*, la parte demandante apelante alegó que, el 3 de septiembre de 2010, la señora Carmen Lebrón Torres y su ahora difunto esposo, el señor René Soto Lebrón, otorgaron ante el notario Carmelo Báez Figueroa una Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca (Núm. 68) a favor de la parte demandada apelada, de la propiedad localizada en el Barrio Palmas, Arroyo, Puerto Rico.<sup>2</sup>

La parte demandante apelante señaló, además, que la venta se efectuó por el precio de \$216,000. Además, la parte demandante apelante hizo referencia a los términos y condiciones pactados en la referida Escritura de Compraventa. En lo particular, señaló:

Se hace constar que el precio aplazado de la misma estaría representado por un pagaré hipotecario al portador, por la suma de \$216,000.00, con intereses al seis punto cinco por ciento (6.5%) anual, más una suma adicional de \$5,000.00, para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, cuya suma se conviene líquida y exigible sin necesidad de fijación judicial, los deudores constituyen hipoteca voluntaria a favor del portador de dicho pagaré sobre el inmueble, por el término que vencerá al momento de la presentación a partir de la fecha del otorgamiento de dicha escritura.

Asimismo, sostuvo la parte demandante apelante que:

Han hecho varios intentos de cobro durante los cuatro (4) años transcurridos desde el negocio jurídico, pactado primero en contrato con opción a compra, notariado por el Lcdo. Báez Figueroa y luego con la escritura que se otorgó para estos efectos de Compra Venta y Constitución de Hipoteca. No obstante, se están pagando por parte de las demandadas, las mensualidades que se han ido pactando a modo de arrendamiento, en espera de que se cumpla con lo prometido y se salde el préstamo en su totalidad en un

---

<sup>1</sup> Véase, pág. 1, del Apéndice del recurso de la parte demandante apelante.

<sup>2</sup> *Id.*

solo pago, tal y como fue pactado en la escritura número sesenta y ocho (68).

Por su parte, el 3 de julio de 2014, la parte demandada apelada presentó su *Contestación a la Demanda*.<sup>3</sup> Argumentó que, la Compraventa y Constitución de Hipoteca se otorgó a través de la escritura número sesenta y siete (67) de 3 de septiembre de 2010, y no por la escritura número sesenta y ocho (68). Como parte de sus Defensas Afirmativas, la parte demandada apelada expresó que:

3. Los demandantes alteraron la forma de pago de la obligación aquí concernida a través de una declaración jurada.

4. Las comparecientes no pagan arrendamiento a los demandantes, sino que pagan la obligación principal e intereses, hasta cancelar la deuda.

5. Los demandantes retiraron del Registro de la Propiedad, Sección de Guayama, la escritura número 67 de 3 de septiembre de 2010, otorgada en Arroyo, Puerto Rico, ante el Notario Público Carmelo Báez Figueroa. Ello deja sin efecto la alegada hipoteca y convierte la deuda de una real a una personal.

El 29 de enero de 2015, la parte demandante apelante instó una *Moción en Solicitud de Orden* mediante la cual, solicitó al foro primario que le ordenara a la parte demandada apelada consignar en la Secretaría los cánones adeudados por los meses de octubre, noviembre y diciembre del año 2014 y enero de 2015. La suma de dicha deuda ascendía a \$3,200 a razón de \$800 mensuales.<sup>4</sup> Cabe señalar que, la parte demandada apelada se mantuvo consignando cantidades por las sumas de \$800 o \$1,600 en el transcurso del litigio.

No obstante, el 13 de enero de 2017, luego de varias incidencias procesales, la parte demandante apelante instó una *Demanda Enmendada* sobre Incumplimiento de Contrato, Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca, a los fines de incluir como codemandantes, a la señora Karem Soto Lebrón como miembro de

---

<sup>3</sup> Véase, pág. 5, del Apéndice del recurso de la parte demandante apelante.

<sup>4</sup> Véase autos originales del caso.

la sucesión de René Soto Torres, (padre de la señora Karem Soto Lebrón y del señor Aren Soto Lebrón). Además, la *Demanda Enmendada* incluyó como codemandados a René y a Lorraine, de apellidos Soto Rodríguez y a David y Bernardete, de apellidos Soto Mecker (hijos del causante René Soto Torres).

Arguyó la parte demandante apelante en la *Demanda Enmendada* que, por razones desconocidas, el notario que otorgó la escritura número 68, otorgó otra similar ese mismo día con el número previo 67.<sup>5</sup> Alegó, además, que el notario suscribió otro pagaré de esa misma fecha otorgado por las codemandadas compradoras. No obstante, la escritura que quedó inscrita en el Registro de la Propiedad fue la escritura número 68. En torno al cobro de la deuda, expuso la parte demandante apelante que:

[...] Comenzó a exigir el pago del precio aplazado y ello causó que se pactara entre las partes, y ante este Honorable Tribunal, que en lo que se efectuaba el pago total de lo adeudado, las codemandadas pagarían un canon de arrendamiento mensual de \$800.00 aparentemente, el cual ha sido pagado irregularmente por dichas codemandadas. Sin embargo, a la fecha de hoy dichas codemandadas compradoras de la propiedad concernida no han efectuado el pago del precio acordado en la compraventa. Tal pago parcial se ha considerado como un canon de arrendamiento ante el uso lucrativo que le dan las codemandadas compradoras a la propiedad desde que la adquirieron.<sup>6</sup>

Con posterioridad, el 27 de junio de 2017, la parte demandada apelada contestó la *Demanda Enmendada*. Entre las Defensas Afirmativas, insistió en que la parte demandante apelante alteró la forma de pago de la obligación aquí concernida, a través de una Declaración Jurada del 29 de septiembre de 2010, suscrita ante la notaria Jerrika M. Angleró Sánchez bajo el *affidavit* número ciento ochenta y siete (187). En la misma, la parte demandante apelante afirmó que, la deuda de \$216,000 no acumularía intereses y la parte demandada apelada pagaría \$1,500 mensuales para amortizar la

---

<sup>5</sup> Véase, pág. 10, del Apéndice del recurso de la parte demandante apelante.

<sup>6</sup> *Id.*

deuda.<sup>7</sup> Nuevamente, sostuvo la parte demandada apelada que, los pagos realizados se hicieron contra la obligación principal hasta cancelar la deuda y no en concepto de cánones de arrendamiento.

Luego de varias incidencias procesales, el 15 de noviembre de 2018, el Tribunal de Primera Instancia celebró una Vista Evidenciaria. El 6 de diciembre de 2018, notificada el 11 de diciembre de 2018, luego de analizada y evaluada la prueba testifical y documental desfilada, el foro primario emitió *Sentencia*, en la cual formuló las siguientes **Determinaciones de Hechos**:

1. Para el año 2009 las demandadas tenían un negocio de cuidado de ancianos en la Urb. Olimpo, en Guayama.
2. El negocio consistía en brindar hogar sustituto a los envejecientes que requerían atención.
3. La parte demandante, Lebrón Torres, era esposa del Sr. René Soto quien requería cuidados especiales y terapias.
4. Lebrón Torres acudió al centro de las demandadas en la Urb. Olimpo y luego de entrevistarse y ver las facilidades, contrató para que cuidaran al Sr. René Soto.
5. Lebrón Torres les ofreció a las demandadas su residencia para que ubicaran su negocio de cuidado de ancianos.
6. Lebrón Torres les ofreció su casa ya que contaba con facilidades que eran idóneas para el cuidado de ancianos incluyendo una piscina para terapias.
7. Las demandadas reconocieron que el lugar era ventajoso, pero le informaron a Lebrón Torres que no tenían capacidad adquisitiva.
8. Ramos Rodríguez testificó que tanto ella como su socia sabían que no podían asumir un préstamo.
9. Testificó, además, que el negocio de cuidado de ancianos fluctúa y para mantener las licencias que requiere el Estado tiene que garantizarles una estabilidad.
10. Ramos Rodríguez tenía conocimiento de que no podía exponerse a una ejecución de hipoteca.

---

<sup>7</sup> Véase, Exhibit 9, prueba estipulada en los autos originales del caso. Destacamos que, el foro primario en cuanto a esta prueba, expresó en la Sentencia que: “Las partes no pu[s]ieron al tribunal en posición de entender el propósito del affidavit, pero al estar firmado solo por Lebrón Torres, no vincula a las demandadas.”

11. Lebrón Torres insistió en venderles la casa y les ofreció financiarles ella misma la venta, acordando el precio en \$216,000.00.
12. Lebrón Torres les ofreció que les aceptaría un plan de pago consistente en \$800.00 mensuales.
13. Las demandadas sabían que el precio era por encima de la tasación, pero lo aceptaron ya que no tenían que incurrir en un préstamo y por las facilidades de la casa.
14. El 3 de septiembre de 2010, ante el notario Carmelo B[á]ez Figueroa en la ciudad de Arroyo las partes otorgaron escritura de compraventa donde Lebrón Torres y René Soto Torres venden, ceden, enajenan y traspasan a favor de las compradoras Avilés Padilla y Ramos Rodríguez la propiedad ubicada en el Barrio Palmas de Arroyo.
15. Ramos Rodríguez preparó recibos cada vez que hizo un pago y esos recibos Lebrón Torres los firmaba.
16. Las partes estipularon 104 recibos que comienzan el 9 de septiembre de 2010.
17. El 9 de septiembre de 2010, las demandadas prepararon el recibo #376986 y escribieron “renta de Susent Park” [sic].
18. El 10 de septiembre de 2010, las demandadas prepararon el recibo #376987 y escribieron “Rent de Susent Park” [sic].
19. Ramos Rodríguez testificó que ella escribió rent, ya que “rent” no es lo mismo que alquiler.
20. En ambos recibos se resta la cantidad total pagada del precio de venta.
21. En el recibo #376986 por la cantidad de \$1,400.00, en la parte de “Balance Due” consta inscrito \$214,600.00 y en el recibo #376987 por \$800.00 en el “Balance Due” consta escrito \$213,800.00.
22. El recibo #377006 del 14 de octubre de 2009 por \$1,000.00 consta escrito para Rent-Venta de la propiedad y aunque no tiene balance aparece la totalidad de los mil dólares restados en el recibo siguiente.
23. En los demás recibos que están llenos Ramos Rodríguez y/o Avil[é]s Padilla especifican que se trata de abono para la compraventa.
24. A la fecha de la vista la parte demandada había pagado \$77,600.00 directamente a Lebrón Torres y había consignado \$31,900.00 en el tribunal.

A virtud de las anteriores Determinaciones de Hechos, el foro *a quo*, concluyó, entre otras cosas, lo siguiente:

[...] Atendida la prueba testifical y documental presentada por las partes a la luz de la única controversia que resta en este caso, que es si los pagos realizados por las demandadas van contra la compraventa o si hay una parte que se debe entender como renta, este tribunal determina que los pagos realizados son en su totalidad abonos destinados a satisfacer el precio de compraventa. Las partes comenzaron su relación comercial con el cuidado del Sr. René Soto Torres, pero para lo pertinente a este caso comenzó con la escritura de compraventa. Los recibos de pago comienzan 3 días después de firmada la compraventa y la prueba tien[d]e a evidenciar una compraventa con financiamiento privado. Por lo antes dispuesto se ordena a Unidad de Cuentas a que una vez esta sentencia advenga final y firme emita un cheque por la totalidad de la cantidad consignada a nombre de Sra. Carmen Lebrón Torres y/o Sucn. René Soto Torres [...]

Inconforme con dicha determinación, el 20 de diciembre de 2018, la parte demandante apelante instó *Moción de Solicitud de Reconsideración de la Sentencia y Solicitud de Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Adicionales*, al amparo de las Reglas 47 y 43 de las de Procedimiento Civil. El foro primario mediante *Resolución* del 10 de enero de 2019, notificada el 11 de enero de 2019, declaró No Ha Lugar la solicitud de *Reconsideración de la Sentencia*. No obstante, el 31 de enero de 2019, la primera instancia judicial celebró una vista post *Sentencia* donde determinó cómo se pagaría el restante de la deuda. El 6 de marzo de 2018, notificada el 7 de marzo de 2019, el foro *a quo* emitió una *Sentencia Enmendada*, en la cual añadió la siguiente **Determinación de Hechos**:

25. Posterior a la vista la parte demandada consignó \$1,600.00 adicionales para un total de \$33,500.00 por lo que la parte demandada adeuda a la parte demandante la cantidad de \$104,900.00.

Consecuentemente, el foro apelado clarificó en la *Sentencia Enmendada* lo siguiente:

[...] Por lo antes dispuesto se ordena a la parte demandada a continuar su obligación de pago para con

la parte demandante a razón de \$800.00 mensuales pagaderos directamente a la Sra. Lebrón Torres hasta el saldo total de la deuda [...]

Nuevamente insatisfecha, el 21 de marzo de 2019, la parte demandante apelante, incoó una *Moción de Solicitud de Reconsideración* de la *Sentencia Enmendada*, en la cual sostuvo que:

[...] Aunque discrepamos de la interpretación de la prueba presentada, creemos que este Honorable Tribunal debe aclarar los detalles del plan de pago que le confiere a la parte demandada, en particular, los términos de dicho plan de pago. Si la parte demandada no paga un plazo de \$800.00 en los próximos meses, ¿Tiene la parte demandante derecho a ejecutar la sentencia por la suma total adeudada en ese momento? ¿En que día del mes vence el pago? ¿Cuántos días de gracia tiene para sanar cualquier atraso? Nada de eso se dice ni se aclara en la porción dispositiva de la sentencia.

Así las cosas, el 15 de abril de 2019, notificada el 16 de abril de 2019, el foro primario emitió una segunda *Sentencia Enmendada*, en la cual concluyó:

[...] Se ordena a la parte demandada a pagar la suma adeudada de \$104,900.00 continuando su obligación de pago para con la parte demandante a razón de \$800.00 mensuales pagaderos en meses consecutivos hasta el saldo total de la deuda, directamente a la Sra. Lebrón Torres. Los pagos se realizarán en o antes del día 15 de cada mes, las partes llevarán registros minuciosos de los pagos realizados incluyendo fecha de envío, fecha de recibo y monto. Las partes podrán por mutuo acuerdo escoger una fecha diferente o forma diferente de pago como lo es depósito directo, de no existir acuerdo la parte demandada entregará un giro postal o cheque a la demandante y ésta firmará un recibo de aceptación. Ante el incumplimiento de esta obligación de pago por tres meses consecutivos, la parte demandante previa notificación a la parte demandada procederá según dispone la [R]egla 51 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R51.

Inconforme, la parte demandante apelante, el 16 de mayo de 2019, acude ante este foro revisor y le imputa al foro recurrido, la comisión de los siguientes errores:

- **Primer Error:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que todos los pagos parciales irregulares efectuados por las compradoras demandadas a la parte demandante-apelante eran abonos al principal y ninguna porción era por concepto de canon de arrendamiento.



- **Segundo Error:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al imponer un plan de pago distendido a favor de las codemandadas-apeladas que nunca las partes pactaron, imponiendo hasta periodos de gracia para sanear la morosidad en que las deudoras pudieran incurrir.

Mediante *Resolución* interlocutoria le concedimos término a la parte demandada apelada para que expusiera su posición en torno al recurso de epígrafe. El 3 de octubre de 2019, dicha parte compareció mediante *Alegato en Oposición al Recurso*. En consecuencia, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, así como de la Transcripción de la Prueba Oral (TPO) y los autos originales del caso, procedemos a resolver el recurso de epígrafe.

## II

### **A. Deferencia Judicial**

En nuestro ordenamiento jurídico, la discreción judicial permea la evaluación de la evidencia presentada en los casos y controversias. *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*, 181 DPR 281, 289 (2011); *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009). Como regla general, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir las determinaciones del foro primario por sus propias apreciaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013); *S.L.G. Rivera Carrillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). (Citas omitidas). *Weber Carrillo v. ELA et al.*, 190 DPR 688, 724 (2014).

Ya que un foro apelativo cuenta solamente con "récorde mudos e inexpressivos" se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos. Los conflictos de prueba deben ser resueltos por el foro primario. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, supra, pág. 356.

Por ese principio básico de nuestro derecho, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece, que "[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se le dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos". *Weber Carrillo v. ELA et al.*, *supra*, pág. 725.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que la determinación de credibilidad del tribunal sentenciador debe ser merecedora de gran deferencia por parte de los foros apelativos, por cuanto es el juez de instancia quien —de ordinario— está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue el que oyó y vio declarar a los testigos.<sup>8</sup> Más aún, el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran. Estos factores van formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad.<sup>9</sup> “[L]a declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado, debe merecer crédito, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla testifical se haga indigno de crédito”. (Cita omitida). *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67-68 (2009).

Es por lo anterior que este Tribunal de Apelaciones no intervendrá con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por el tribunal de instancia, salvo que medie prejuicio, pasión, parcialidad

---

<sup>8</sup> *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001); *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987).

<sup>9</sup> *Argüello v. Argüello*, *supra*, pág. 78.

o error manifiesto. *Rodríguez Rosado v. Syntex*, 160 DPR 364, 396 (2003); *Argüello v. Argüello*, supra, págs. 78-79 (2001).

Ahora bien, “aunque el arbitrio del juzgador de hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto”, ya que una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996). La deferencia antes señalada cede además cuando las determinaciones de hechos formuladas por el foro de instancia “carezcan de base en la prueba”. *Moreda v. Rosselli*, 150 DPR 473, 479 (2000).

### **B. Teoría General de Contratos**

Como es sabido, los contratos son negocios jurídicos bilaterales y en nuestro ordenamiento, constituyen una de las varias formas en que las personas pueden obligarse entre sí. *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2001). Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos. Artículo 1044 Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Así pues, 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. Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371.

De otra parte, en Puerto Rico impera el principio de la libertad de contratación. Así lo dispone el Artículo 1207 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 3372, el cual establece lo siguiente:

Los contratantes 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. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 D.P.R. 713, 724 (2001).

Su validez y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de una de las partes. Artículo 1208 Código Civil, 31 LPRA sec. 3373. *Unisys v. Ramallo*, 128 D.P.R. 842, 852 (1991).

Por su parte, el Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 3391, establece tres (3) requisitos para la existencia de un contrato, estos son: (1) objeto cierto que sea materia del contrato, (2) causa de la obligación y (3) consentimiento de los contratantes. Conforme a lo anterior, cabe resaltar que nuestro ordenamiento civil dispone que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3375.

Sin embargo, algunos contratos requieren un ejercicio de interpretación para poder determinar la naturaleza de la obligación en que incurrieron las partes. Por esa razón, el Código Civil de Puerto Rico establece unas disposiciones para la interpretación de los contratos. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, supra*, pág. 725. A tenor con lo anterior, el Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3471 dispone lo siguiente:

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésa sobre aquéllas.

A pesar de lo dispuesto en esta disposición estatutaria, hay ocasiones en que no es posible determinar la voluntad de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales. Por eso, el Código Civil dispone, en su Artículo 1234,<sup>10</sup> que se podrá juzgar la voluntad de los contratantes por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores a la perfección de éste. En repetidas ocasiones se ha reconocido la utilidad de tales criterios

---

<sup>10</sup> 31 LPRÁ 3472.

para interpretar los contratos. Sin embargo, al momento de interpretar un contrato es preciso presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas. Dicho en otras palabras, no se puede buscar oscuridad ni tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos o injustos. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, supra*, pág. 726.

Como bien ha establecido el Tribunal Supremo de Puerto Rico, “[a]unque en la interpretación de los contratos deba partirse de la expresión contenida en sus palabras, el juzgador no puede detenerse en su sentido literal, sino que debe indagar fundamentalmente la intención de las partes y el espíritu y la finalidad que hayan perseguido éstas con el negocio, infiriéndose de la total conducta de los interesados y de las circunstancias concurrentes que puedan contribuir a la acertada investigación de la voluntad de los otorgantes”. (Citas omitidas). *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 537 (1997).

Recordemos que el cumplimiento de lo pactado está estrechamente vinculado con la buena fe de los contratantes. Es por ello que, con respecto al principio de la obligatoriedad de los contratos, Díez-Picazo ha comentado:

“. . . [Se] considera como un principio que debe regir en toda sociedad civilizada la idea de que los hombres deben poder contar con que aquellos con quienes tratan en el intercambio social actuarán de buena fe y por tanto llevarán a cabo las expectativas razonables que sus promesas o su conducta hayan creado razonablemente en los demás. La obligatoriedad del contrato se funda, pues, de acuerdo con esta idea en una norma ética derivada de la buena fe, que exige no defraudar la confianza que en otro pueda haber creado nuestra promesa o nuestra conducta. En definitiva, se trata de lo que el autor citado denomina la norma ética de veracidad en nuestras comunicaciones con el prójimo, y que ordinariamente se expresa como deber de atenerse a la palabra dada. L. Díez-Picazo, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, 2da ed.,

Madrid, Ed. Tecnos, 1983, Vol. I, Cap. IV, pág. 99.  
*Unisys v. Ramallo, supra*, pág. 852.

De otra parte, es oportuno reseñar que, entre los contratos regulados por nuestro Código Civil, se encuentra el contrato de compraventa. En el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Artículo 1334 Código Civil, 31 LPRA sec. 3741. Además, dispone el Código Civil, que la “venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Artículo 1339 Código Civil, 31 LPRA sec. 3746.

Por lo tanto, es un contrato bilateral, donde se crean obligaciones recíprocas y cada parte debe cumplir simultáneamente su prestación. *Martínez v. Colón Franco, Concepción*, 125 DPR 15, 32 (1989).

Nuestra Máxima Curia ha expresado que, el contrato de compraventa debe cumplir con los requisitos esenciales para la validez de los contratos en general. Es decir, consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea materia del contrato y causa de la obligación que se establezca. Además, el Alto Foro estableció que 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. De otra parte, el objeto de una compraventa puede ser cosas corporales, incorporales o de cosa futura siempre que recaiga en una cosa determinada en su especie y que se encuentre dentro del comercio de las personas. En cuanto a la causa de los contratos onerosos -como es el de compraventa- se entiende que es la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte. *Bco. Popular v. Registrador*, 181 DPR 663, 672 (2011).

### III

En su **primer** señalamiento de error, la parte demandante apelante sostiene que, incidió el Tribunal de Primera Instancia al determinar que todos los pagos efectuados por las compradoras demandadas apeladas a la parte demandante apelante eran abonos al principal y ninguna porción era por concepto de canon de arrendamiento.

Aduce la parte demandante apelante que, la prueba y las alegaciones recibidas por el foro primario, en cuanto a lo que acordaron las partes para el repago del precio, demuestra y confirma lo alegado por la parte demandante apelante de que, ante la imposibilidad de pagar el precio completo de la compraventa, la parte demandada apelada iba a tramitar un préstamo con dicho propósito. Argumentan que, lo justo y razonable es que de lo que abonara periódicamente la parte demandada apelada, se le adjudicara una porción de \$800 mensuales a un canon de arrendamiento provisional y como remuneración por el uso inmediato y lucrativo de dicha propiedad, en lo que podían hacer pagos totales o sustanciales con algún financiamiento obtenido en un banco o institución de crédito. No le asiste la razón. Veamos.

Según surge de la evidencia que obra en autos, la parte demandante apelante otorgó el 3 de septiembre de 2010, una Escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca, a favor de las demandadas apeladas. Del análisis realizado a las cláusulas de dicha escritura, se destaca lo siguiente:

-PRIMERA: - Los vendedores por la presente, VENDEN, CEDEN, ENAJENAN Y TRASPASAN, a favor de la parte compradora todos los derechos, acciones, interés, participación que poseen, que tienen o pueden tener en el inmueble descrito en el expositivo primero de este documento con todos sus usos, derechos privilegios, accesiones y todo cuanto le es anexo, fijo o dependiente, sin reserva o limitación de clase alguna.

-SEGUNDA: Efectúese esta venta por el convenido y ajustado precio de DOSCIENTOS DIECISEIS MIL

DOLARES (\$216,000.00) cantidad que la parte compradora satisfacen de la siguiente manera:

-TERCERA: - El precio aplazado de la compraventa está representado por un pagaré hipotecario al portador por la suma de DOSCIENTOS DIECISEIS MIL (\$216,000.00) con intereses al seis punto cinco por ciento (6.5%) al momento de la presentación a partir de la fecha de este otorgamiento.

[...]

-NOVENA: - La parte compradora sin más requisito que el presente otorgamiento entran en la inmediata posesión real y pacífica del inmueble que adquirieren en este acto a título de dueños.

En materia de contratos, hay ocasiones en que no es posible determinar la voluntad de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales. Por eso, el Código Civil dispone, en su Artículo 1234, *supra*,<sup>11</sup> que se podrá juzgar la voluntad de los contratantes por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores a la perfección de éste. En repetidas ocasiones se ha reconocido la utilidad de tales criterios para interpretar los contratos.

Dicho lo anterior, pasamos a examinar los testimonios vertidos durante el Juicio en su fondo.

Durante la Vista Evidenciaria llevada a cabo el 15 de noviembre de 2018, desfilaron ante el foro primario, los testimonios de la señora Carmen Lebrón Torres parte demandante apelante y de la señora Maudie del Pilar Ramos Rodríguez, parte demandada apelada. Por su pertinencia a la controversia ante este foro revisor, transcribimos las porciones relevantes de ambos testimonios.

A preguntas de su representante legal, la señora Carmen Lebrón Torres, testificó<sup>12</sup>:

P: Vamos con calma. Ok. Vamos con calma. Una vez que usted internó a su esposo en las facilidades que ellas tenían en ese sitio que usted ha descrito, usted dice que ustedes prepararon una casa de propiedad.

---

<sup>11</sup> 31 LPRa 3472.

<sup>12</sup> Véase, TPO, págs. 6-8.



R: La casa donde, sí, la casa.  
[...]

P: [...] Y que una vez usted preparó esa casa, usted hizo una transacción con ellas, pactó una transacción consistente en qué exactamente.

R: Pues en alquilarla verdad, no, lo que le dije pues que como yo pago mil doscientos (\$1,200.00), pues pactamos por mil quinientos (\$1,500.00), me dan trescientos (\$300.00), y los mil doscientos dólares (\$1,200.00), pues...  
[...]

P: Usted se la arrendó, para ponerlo en términos un poco más claro, usted se la arrendó en mil quinientos pesos (\$1,500.00), mensuales...

R: En ese tiempo.

P: ... de los cuales ellas retenían mil doscientos (\$1,200.00) por el pago por cuidar a su esposo y le daban trescientos (\$300.00).

R: Exacto.  
[...]

P: Bien. Una vez pactado eso, ese arrendamiento inicial, qué se pactó posteriormente, si algo. Explique. ¿La venta cómo se dio?

R: Ah, pa, la venta, pues hablé, hablamos y decidimos pues hacer una hipoteca de compraventa por el precio estipulado ahí, doscientos dieciséis mil pesos (\$216,000.00), pues y se radicó una escritura el tres (3) de septiembre, que fueron las escrituras sesenta y siete, la que, fueron las escrituras que se estipularon ese día...  
[...]

P: Dígame una cosa, cuando hablaron, acordaron el precio de doscientos dieciséis mil dólares (\$216,000.00), qué si algo pactaron de cómo se iba a pagar esos chavos.

R: Bueno que iban a hacer un préstamo para pagarme la casa, una, un préstamo en el banco.

P: Ok. Y qué entonces con ese préstamo.

R: Pues con el préstamo pues nunca surgió nada, no le dieron el préstamo.

P: ¿Y qu[é] entonces acordaron, si algo ustedes?

R: Entonces, acordamos pues, que acordamos que pues que iban a esperar, que me dijeron que no tenían dinero y yo les dije pues esperamos tres años, este que puedan hacer un préstamo y me pagan ochocientos dólares (\$800.00) de renta, pues pasaron los años y nunca hicieron el préstamo.

P: Ok. Entonces pactaron ustedes un primer plazo, vamos a decir, de tres (3) años...

R: Sí, así.

P: Sobre los cuales solo pagaban la renta.

R: Sí.

P: De ochocientos dólares (\$800.00).

R: Hasta cuando pudieran hacer el préstamo.

P: Hasta que pudieran hacer el préstamo. ¿Y a los tres años, qué pasó, si algo?

R: No, no hicieron el préstamo. Llegamos a un acuerdo más adelante, demen mil quinientos (\$1,500.00), eso los dos años y medio, demen mil quinientos (\$1,500.00) y son setecientos (\$700.00) del principal y ochocientos (\$800.00) de la renta. Así estuvieron pagándome esa cantidad por dos años y medio. Verdad, que eran setecientos...

[...]

R: ... me pagaban. Para corregir mejor su Señoría aquí. Ellas me pagaban al principio ochocientos dólares (\$800.00) antes de llegar al acuerdo que íbamos a hacer de hipoteca, pues decidimos que no tenían, no podían hacer préstamo y pues decidimos que me iban a pagar mil quinientos (\$1,500.00) por lo menos tres años hasta que hicieran el préstamo, setecientos (\$700.00) de principal, ochocientos (\$800.00) de renta. Bueno pasaron los años, pasaron dos años, dos años y medio y medio, tres, y entonces yo dije pues como no pueden hacer préstamo, ellas mismas dijeron no pueden hacer préstamos, pues se habló y se dijo pues entonces sigan pagando el, la renta. Bueno que está estipulado en una minuta que hay donde indica que son ochocientos pesos (\$800.00) de arrendamiento y así siguieron pagando.

[...]

P: Bien. Le pregunto si después de eso se ha llegado a algún otro acuerdo.

R: No.

[...]

Durante el turno de contrainterrogatorio, a preguntas de la representación legal de la parte demandada apelada, la testigo Lebrón Torres, declaró:<sup>13</sup>

[...]

---

<sup>13</sup> Véase, TPO, págs. 9-11.

P: Le pregunto si usted, además de la compraventa que hizo a través de dos escrituras, la sesenta y siete (67) y la sesenta y ocho (68), hizo algún otro documento que hable de arrendamiento.

R: No.  
[...]

P: Usted tiene documento que hable de arrendamiento.

R: No. A m[í] se me dañó la ca..., se me inundó la casa y se me perdieron todos los papeles. Aquí le digo desde ahora.

P: O sea, que al día de hoy usted no puede traer a este tribunal un documento que diga que usted hizo un arrendamiento con ella.

R: No, porque el licenciado es el que tiene...

P: Sí o no.

R: ... que tener todas las copias mías, la prueba, creo yo.

P: Mire doña Carmen, si al día de hoy usted posee o puede entregar al tribunal algún documento que diga que usted hizo un contrato de arrendamiento con mis clientes.

R: No, no traje, no tengo, no tengo.

P: O sea, que cuando usted dice que ustedes pactaron un pago de mil quinientos dólares (\$1,500.00), setecientos (\$700.00) contra el principal o el precio, y uno de ochocientos dólares de arrendamiento, no hay documentos que sostenga eso que usted dice. Verdad que no.

R: No.  
[...]

P: Los únicos documentos que usted pactó con ellas son documentos de compraventa, sí o no. Sí o no.

R: Sí.  
[...]

P: Si en la escritura sesenta y siete (67) o sesenta y ocho (68) se habla de arrendamiento. Sí o no.

R: No, en esas escrituras, en ninguna de las dos escrituras...

P: Exacto.

R: ...se habla de ningún arrendamiento.  
[...]

P: Mire, y la pretensión, si usted la conoce, de nuestras clientes es que todos los pagos que han hecho, los

treinta y un mil novecientos (\$31,900.00), más los setenta y dos mil quinientos (\$72,500.00), la pretensión de nuestros clientes es que es contra el pago del adeudo al precio que aparece en la escritura sesenta y siete (67) y sesenta y ocho (68). Verdad que sí. Sí o no.

R: Le voy a decir que sí.  
[...]

Durante el turno del redirecto, a preguntas de su representante legal, la parte demandante apelante Lebrón Torres, atestó lo siguiente:<sup>14</sup>

[...]

P: Por tanto, le pregunto si los recibos que ellas le expedían con determinados pagos que se dieron, le entregaron a usted fuera de corte hay concepto renta de, como es que se llama el sitio, Sunset Park, y en otros lados, compra de residencia. Los que son compra de residencia qué entiende que ese pago es para qué.

R: Para el principal.

P: Para el principal y los que dicen renta de Sunset Park.

R: Pues, renta, de renta que pagaban de renta, seguro.  
[...]

Sin embargo, en el turno del recontradirecto, a preguntas de la representación legal de la parte demandada apelada, declaró lo siguiente<sup>15</sup>:

[...]

P: A la misma que usted le vendió a ellos pero que nunca hizo un documento de alquiler. Verdad que no.

R: Nunca lo hizo el licenciado cuando fue...  
[...]

P: Está bien. Ok. Por una, pero el pago de la renta no está respaldado por ningún documento. Verdad que no, verdad que no.  
[...]

P: ¿Sí o no?

R: No.

---

<sup>14</sup> Véase, TPO, pág. 12.

<sup>15</sup> Véase, TPO, págs. 12-13.

Finalizado el testimonio de la señora Carmen Lebrón, declaró la señora Maudie Del Pilar Ramos Rodríguez. A preguntas del licenciado Cándido Cordero Pueyo, testificó que<sup>16</sup>:

[...] Luego ella [la señora Carmen] se me acerca y me dice yo tengo una facilidad perfecta para ti, para tus envejecientes, a m[i] no me interesa porque yo tengo que viajar a Estados Unidos, y me interesa venderla rush porque tengo otras propiedades en Estados Unidos y como veo a René que se va en decadencia porque estaba muy complicado, ella decidió vender todas sus propiedades en Estados Unidos y en Puerto Rico. Eso es lo que ella me alega a mí. Yo le digo me encantaría, pero mi capacidad económica es bien limitada porque estoy comenzando un proyecto de cuidar envejecientes que no es lucrativo, es un servicio a la comunidad y a través de ayuda y de nuestro esfuerzo y los ingresos del gobierno y los ingresos de las personas pues realizamos nuestra función. **Ella me dice, la casa la tengo y es perfecta. Vuelve y me lo repite y comienza la insistencia de la señora Carmen de que yo abandone Olimpo donde nosotros estábamos felices y contentos y muy bien ubicados, no tenía ningún tipo de situación, ella persiste que íbamos a estar bien y yo le digo la única manera es que me lo dejara a plazos.** Porque es la realidad económica m[i]a y del hogar. No hay posibilidad alguna de ningún préstamo, desde el primer día. Ella me dice, como a m[i] me urge... La residencia yo la visité y no costaba doscientos dieciséis mil para m[i], porque yo no soy tasadora, esa residencia estaba como en ciento cincuenta mil, pero ella me dice yo te la voy a dar en doscientos dieciséis mil por ser a plazos. (Énfasis nuestro).

[...]

P: ¿Iban a pagar los doscientos a plazos?

R: A plazos, doscientos dieciséis dólares (\$216,000.00) a plazos. Si fuese así, tendría que tasarse la residencia, que nunca se hizo, para yo saber cuánto yo le tenía que decir al banco. Pero como ella me dice, a m[i] me urge...

[...]

P: ¿Cuándo usted le daba dinero, daba recibo?

R: Sí.

P: Y en el recibo usted ponía el concepto por lo cual usted le entregaba el dinero a doña Carmen.

R: Desde el día uno.

[...]

P: ...Observe el primer documento que está aceptando entre las partes que es el treinta y siete seis nueve ochenta y seis (376986) y el treinta y seis nueve ochenta y siete (376987).

---

<sup>16</sup> Véase, TPO, págs. 13 -16.

[...]

P: ¿Qué describe ese documento?

R: Yo le estoy entregando ochocientos dólares (\$800.00) para amortiguar la deuda de doscientos dieciséis (\$216,000.00).

[...]

R: Dice, el diecinueve (19) de junio dos mil once (2011), Vivián Avilés, Sunset Park, compra residencia. En el segundo dice nueve (9) de septiembre de dos mil diez (2010), renta de Sunset Park.

P: Dicen.

R: Renta.

P: Renta. Ok.

R: Y en el otro, en el último dice Maudie Ramos, Bo. Palmas, Sector Sunset Park, “rent” de Sunset Park.

P: Claramente, dice renta.

[...]

P: Pero usted se ha sostenido que no es para la renta. Porque usted puso renta.

R: Porque yo entiendo que la, yo lo que quería era escribirle en inglés, “rent”. Como que pagué mi renta no un alquiler. Porque “rent” para m[i] es renta y no alquiler.

[...]

R: Pero la intención era siempre de que se le iba a pagar para desglosarlo, lo que yo siempre entendí que todo iba a desglosarlo de los doscientos dieciséis mil (\$216,000.00).

P: Le pregunto si en alguna ocasión usted le pagó renta por alquiler a doña Carmen.

R: No. Siempre se habló de compra y venta.

[...]

Examinados detenidamente los testimonios antes transcritos, colegimos que lo declarado por la señora Lebrón Torres no fue convincente ni suficiente para establecer que subsistiría un alquiler por la propiedad, mientras las demandadas apeladas realizaban gestiones para conseguir un financiamiento por \$216,000. Resulta necesario destacar que, durante el contrainterrogatorio, la señora Lebrón Torres, aceptó **no** tener ningún documento que estableciera que entre las partes existía un contrato de arrendamiento del

inmueble en controversia. La evidencia desfilada ante el foro primario demuestra que lo otorgado fue una Escritura de Compraventa, en la que no se estableció cómo se pagaría el precio de la propiedad objeto de dicho negocio jurídico.

Por otra parte, como mencionáramos, del testimonio vertido por la Sra. Ramos Rodríguez, el cual le mereció credibilidad al foro apelado, surge que, esta declaró con relación a unos recibos de pagos. Según los recibos estipulados, tres de ellos hacían referencia a la palabra “rent”. Sobre este particular, el foro primario determinó que:

Por otro lado, la Sra. Ramos Rodríguez testificó que escribió “rent” en los recibos porque entendía que “rent” y venta querían decir lo mismo y nadie cuestionó el nivel de inglés que domina Ramos Rodríguez. A pesar de que el desconocimiento no es excusa y de que las acciones tienen sus consecuencias, más aun cuando es una selección voluntaria de palabras, la realidad es que a la fecha de preparar los recibos ya las partes habían otorgado una escritura de compraventa. A la fecha de los recibos ya la casa había traspasado a nombre de las compradoras.

Además, recordemos que: “[L]a declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado, debe merecer crédito, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla testifical se haga indigno de crédito”. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones, supra*, 67-68.

En fin, luego de un análisis sosegado de la prueba sometida ante nuestra consideración, así como de una revisión de los autos originales del caso, no surge que el foro primario haya errado en sus determinaciones de hechos esbozadas, ello, luego de aquilatar los testimonios presentados y evaluar los actos anteriores, coetáneos y posteriores de los contratantes. Además, el testimonio de la señora Ramos Rodríguez no fue controvertido por la parte demandante apelante. Así pues, la prueba presentada demostró que, en efecto, la parte demandante apelante le vendió la propiedad sita en el Barrio Palmas, Arroyo, Puerto Rico a la parte demandada apelada. Ante el

silencio que guarda la Escritura de Compraventa otorgada por las partes del litigio, el foro primario mediante los testimonios vertidos en el juicio, pudo conocer y apreciar la verdadera intención del contrato realizado.

Como sabemos, este Tribunal de Apelaciones no intervendrá con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por el tribunal de instancia, salvo que medie prejuicio, pasión, parcialidad o error manifiesto. *Rodríguez Rosado v. Syntex, supra*, 396. Por consiguiente, en ausencia de estas instancias, no intervendremos con lo determinado por el foro *a quo*. En consecuencia, resulta forzoso concluir que el error antes reseñado, no fue cometido por el Tribunal de Primera Instancia.

Como **segundo** señalamiento de error, la parte demandante apelante sostiene que incidió el foro primario al imponer un plan de pago distendido a favor de las codemandadas apeladas que nunca las partes pactaron, imponiendo hasta periodos de gracia para sanear la morosidad en que las deudoras pudieran incurrir. No tiene razón. Veamos.

Conforme surge del tracto procesal, el 21 de marzo de 2019, la parte demandante apelante incoó una *Moción de Solicitud de Reconsideración de la Sentencia Enmendada*, donde adujo que:

[...] Aunque discrepamos de la interpretación de la prueba presentada, **creemos que este Honorable Tribunal debe aclarar los detalles del plan de pago que le confiere a la parte demandada, en particular, los términos de dicho plan de pago. Si la parte demandada no paga un plazo de \$800.00 en los próximos meses, ¿Tiene la parte demandante derecho a ejecutar la sentencia por la suma total adeudada en ese momento? ¿En que día del mes vence el pago? ¿Cuántos días de gracia tiene para sanar cualquier atraso? Nada de eso se dice ni se aclara en la porción dispositiva de la sentencia.** (Énfasis nuestro).

Ciertamente, no incidió el Tribunal de Primera Instancia, al ordenarle a la parte demandada apelada continuar con su obligación



de pago, en meses consecutivos hasta el saldo de la deuda. Tampoco erró al autorizar que los pagos se realizaran en o antes del día 15 de cada mes, y establecer que, ante el incumplimiento de la obligación de pago por tres meses consecutivos, la parte demandante apelante, previa notificación a la parte demandada apelada procederá según dispone la Regla 51 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.

Conforme surge de los autos ante este foro revisor, dicha determinación fue en respuesta a lo solicitado por la parte demandante apelante mediante *Moción de Solicitud de Reconsideración* de la *Sentencia Enmendada*, a los efectos de que el foro primario aclarara cómo proceder ante un posible incumplimiento por parte de los demandados apelados. Consecuentemente, tampoco se cometió el error antes señalado.

#### IV

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

Notifíquese.

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

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