

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

SAULO ALICEA
FIGUEROA, LUZ
MARIE FONSECA
MOJICA, AMBOS POR
SÍ Y EN
REPRESENTACIÓN DE
LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES
COMPUESTA POR
ESTOS

Apelantes

v.

COOPERATIVA DE
AHORRO Y CRÉDITO
CARIBE COOP;
ASEGURADORA

Apelados

KLAN201900832

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Ponce.

Civil. Núm.: J
AC2015-0319

Sobre: Nulidad de
Contrato y/o Quantis
Minoris y Daños

Panel integrado por su presidenta la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de noviembre de 2019.

Comparecen ante este foro apelativo el Sr. Saulo Alicea Figueroa, la Sra. Luz Marie Fonseca Mojica, ambos por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales compuesta por estos (en adelante el matrimonio Alicea Fonseca o los apelantes), mediante el recurso de apelación de epígrafe solicitándonos la revocación de la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (TPI), el 29 de marzo del 2019, notificada el 2 de abril siguiente. Mediante dicho dictamen el foro primario desestimó con perjuicio la demanda sobre nulidad de contrato y/o *quantis minoris* y daños.

Por los fundamentos que exponemos más adelante, se confirma la Sentencia apelada.

I.

El 30 de abril de 2015 el matrimonio Alicea Fonseca presentó una demanda sobre nulidad de contrato *y/o quantis minoris*, y daños contra la Cooperativa de Ahorro y Crédito Caribe, Corp. (en adelante la Cooperativa o la apelada). Estos alegaron que adquirieron un inmueble localizado en Bayamón mediante contrato de compraventa viciado por la representación falsa y dolosa que le hiciera la Cooperativa sobre el mismo. Adujeron que no hubieran comprado la propiedad por el precio estipulado, de haber conocido que, en lugar de tener cuatro apartamentos para alquiler, solo dos de los apartamentos contaban con los permisos correspondientes para dicho propósito.¹ Además, solicitaron que la Cooperativa los compensara por los siguientes pagos efectuados: \$11,545.67 para intentar conseguir los permisos para legalizar la construcción del inmueble; \$14,952.76 para adquirir materiales de construcción; y \$37,185 para mano de obra. Asimismo, requirieron que la apelada les satisfaga \$28,072 por los ingresos dejados de percibir al no poder alquilar dos apartamentos más \$50,000 por sufrimientos, angustias mentales y pérdida de uso del inmueble.

Oportunamente la Cooperativa presentó su contestación a la demanda negando las alegaciones. Indicó que la transacción de compraventa del inmueble se realizó por \$112,000 sin inducir a error o engaño al matrimonio Alicea Fonseca. Esta precisó que el negocio fue correcto acorde con las normas relativas a este tipo convenio.

Luego de varios trámites procesales, la Cooperativa instó una solicitud de sentencia sumaria, a la cual se opusieron los apelantes.

¹ En un procedimiento independiente, el Municipio de Bayamón presentó un *injunction* contra el Sr. Saulo Alicea Figueroa, la Sra. Luz Marie Fonseca Mojica, ambos por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales compuesta por estos (el matrimonio o apelantes) el 8 de diciembre de 2016. Solicitó la paralización del uso de los apartamentos de la propiedad aludida, así como que se demoliera inmediatamente lo edificado sin permiso, para de esa manera devolver la estructura a su estado original.

El 7 de febrero de 2017 el TPI emitió una *Resolución* denegando la referida solicitud y realizó 21 determinaciones de hechos que no se encuentran en controversia.² Posterior a un extenso descubrimiento de prueba, el 18 de enero de 2018 las partes presentaron el informe de conferencia con antelación a juicio.

No obstante, el matrimonio Alicea Fonseca presentó ante el TPI una solicitud para enmendar el informe para incluir nueva prueba documental y un testigo. En específico, se solicitó que se incluyera como prueba documental la cotización de la demolición parcial de la propiedad y al perito que la preparó como testigo. La Cooperativa se opuso a la petición. Mediante Resolución del 8 de marzo de 2018 el TPI denegó el permiso para enmendar el informe, toda vez que el juicio se encontraba señalado para una fecha cercana.³

Celebrado el juicio en su fondo el 3 de diciembre de 2018, el tribunal *a quo* aquilató la prueba presentada y consignó 98 determinaciones de hechos. A continuación, incluimos los hechos relacionados al error planteado por los apelantes:

2. ...

La Cooperativa de Ahorro y Crédito Caribe Coop. era dueña en pleno dominio de la siguiente propiedad:

URBANA: Solar E, guión, tres (E-3) de la Urbanización Forest Hills, radicado en los Barrios Pájaros y Cerros [G]ordo, del término municipal de Bayamón, Puerto Rico, compuesto de trescientos sesenta y nueve punto veintinueve (369.29) metros cuadrados, colinda por el Noreste, en trece punto ochenta (13.80) metro cuadrados, con la calle número veintiuno (21) de la Urbanización; por el SURESTE, en veintiséis punto setenta y seis (26.76) metros con el solar E, guión dos (E-2) de la Urbanización; por el Noreste en 26.76 metros con el solar E, guión, cuatro (E-4) de la Urbanización; por el Suroeste en trece punto ochenta (13.80) metros, con el solar E, guión, veintitrés (E-23) de la Urbanización. Enclava una edificación para uso residencial. Inscrita al Folio 105, Tomo 191 de Bayamón Sur, Finca 8,816, del Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección I.

² Véase Apéndice del Alegato en Oposición de la Cooperativa, págs. 48-51.

³ Los apelantes presentaron una *Petición de Certiorari* ante este foro la cual fue denegada por un Panel hermano mediante una Resolución emitida el 27 de abril de 2018. Véase Apéndice del Alegato en Oposición de la Cooperativa, págs. 18-23.

Catastro número 085-064-240-10-802.

5. Don Saulo Alicea Figueroa y su esposa, la Sra. Luz Marie Fonseca Mojica, indicaron estar completamente satisfechos con la propiedad, en lo relativo a su estado y condición, esto luego de haber hecho una inspección de la propiedad previo a la compraventa.

6. Don Saulo Alicea Figueroa y su esposa, la Sra. Luz Marie Fonseca Mojica, reconocen que ningún personal de la Cooperativa le hicieron representación alguna sobre el estado y condición de la propiedad adquirida.

7. Don Saulo Alicea Figueroa y su esposa, la Sra. Luz Marie Fonseca Mojica, fueron apercebidos previo a la adquisición de la propiedad, de que esta era una propiedad residencial localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar.

8. Don Saulo Alicea Figueroa posee experiencia en los procesos de alquiler de casas. Desde en o alrededor de inicios de la década de los '90, este ha alquilado casas que son de su propiedad en calidad de arrendador.

9. Don Saulo Alicea Figueroa tuvo más de una (1) oportunidad para revisar la propiedad objeto de adquisición.

10. Don Saulo Alicea Figueroa, previo a la adquisición de la propiedad por medio de la compraventa, nunca preguntó a personal alguno de la Cooperativa si la propiedad tenía permisos para el alquiler.

14. A pesar de que la parte demandante utiliza carta del 18 de julio de 2012 suscrita por la Cooperativa para establecer que esta entidad indicaba que la propiedad adquirida tenía cuatro unidades para alquiler, luego admite que esta carta nada tuvo que ver con la compraventa, así como tampoco indica la referida misiva que son cuatro unidades para alquiler cada una.

15. Cuando Don Saulo Alicea Figueroa revisó e inspeccionó la casa para adquisición, la cual ya este conocía que era reposeída, esta tenía solamente dos (2) contadores de luz (energía eléctrica) y dos (2) contadores de agua.

16. Posteriormente a la residencia, luego de adquirida la propiedad por Don Saulo Alicea y su esposa, a solicitud de estos, la Autoridad de Energía Eléctrica le instaló dos (2) contadores de luz adicionales.

17. En la actualidad, la propiedad está alquilada, dos (2) unidades, como estaba anterior a que la Cooperativa adquiriera la misma por medio del procedimiento de ejecución de hipoteca.

18. Don Saulo Alicea Figueroa nunca trató de legalizar tres (3) unidades para alquiler en vez de cuatro (4) unidades.

20. El 18 de junio de 2012, la Cooperativa vendió la propiedad en cuestión a la parte demandante por la cantidad de \$112,000.00, mediante escritura de compraventa suscrita ante el notario Juan de Jesús Vélez Rodríguez.

21. La propiedad inmueble está dividida en cuatro (4) unidades.
32. Posterior a que el Sr. Alicea adquiriera la propiedad, el Sr. Jaime Madera, Presidente Ejecutivo de Caribecoop, le refirió a Don Saulo para que se le orientara en torno a los procedimientos a ser efectuados en torno a un refinanciamiento de la propiedad adquirida. Que todo el proceso de orientación [e]sta lo llevó a cabo con el Sr. Alicea, así como la solicitud y requerimiento de documentos que tenía que traer para fines de aprobación del préstamo.
42. La cooperativa se mandó a tasar la propiedad como una propiedad reposeída para la venta.
43. La tasación utilizada para el préstamo de Saulo Alicea fue el Exhibit marcado como #3 Conjunto, de 16 de septiembre de 2011. Esta no es una tasación de inversión, sino una tasación residencial.
44. La Cooperativa no esta vendiendo 4 apartamentos, sino una propiedad repose[i]da.
45. El señor Madera nunca hizo representación alguna de que la propiedad tenía permiso de uso.
46. El señor Madera y el señor Alicea se reunieron en dos ocasiones en esa propiedad.
47. Las tasaciones que utiliza la Cooperativa en el curso ordinario de los negocios duran entre 6 meses a un (1) año.
48. El señor Alicea gestionó los permisos de uso de los apartamentos posterior a la adquisición de la propiedad.
49. El señor Madera nunca ofreció al señor Alicea pagar por la legalización de las obras de construcción.
53. El señor Alicea tuvo oportunidad de revisar la propiedad completamente en horas del día.
54. El señor Alicea nunca le preguntó al señor Madera si la propiedad tenía permisos de alquiler.
55. Ninguna otra persona autorizada por el señor Alicea preguntó a personal autorizado de la Cooperativa si la propiedad tenía permisos de alquiler.
56. En ningún momento, ni el señor Alicea ni ninguna persona autorizada por [e]ste, preguntó a personal alguno de la Cooperativa si la propiedad en cuestión tenía permiso de uso.
57. Al momento de la transacción y de ofrecer la propiedad y hasta que finalmente el 18 de junio de 2012 se suscriben los documentos formales, el señor Madera no conocía que la propiedad no tenía los permisos de uso.
58. El señor Alicea entendió que estaba todo bien con la propiedad para ser alquilada.
59. En las comunicaciones con el señor Madera

posterior a la compraventa, el señor Alicea lo llamó en relación con los permisos en cuestión. El señor Madera lo que le dijo fue que iba a hablar con la Junta de Directores de la cooperativa para tratar de ayudarlo con los gastos sobre los permisos.

60. Antes de adquirir la propiedad, al momento de ver e inspeccionar la propiedad, el señor Alicea pudo constatar que tenía dos contadores de luz y dos de agua. Él los vio y pudo recorrer toda la casa.

61. El señor Alicea nunca le preguntó al señor Madera si la propiedad tenía permiso de uso.

62. El señor Alicea tampoco le preguntó al Sr. Madera sin [sic] tenía permiso de construcción.

63. La propiedad en cuestión, además de su residencia, no es la única propiedad adquirida por el señor Alicea.

64. El señor Alicea tiene varias propiedades bajo Plan 8, tanto municipal como estatal incluyendo la casa de la madre del señor Alicea.

67. A base de su experiencia y con lo que pudo ver en la propiedad, el señor Alicea entendió que todo estaba bien en relación con la misma.

71. La propiedad en controversia se compró en junio 2012 y para el mes de julio de 2012 ya sabía que la propiedad no tenía permiso. Es decir, al próximo mes, el señor Alicea ya conocía que la propiedad no tenía los permisos de uso, para cuatro (4) apartamentos para alquiler.

73. A[u]n cuando el señor Alicea ya sabía que no tenía los permisos, continuó invirtiendo en la propiedad.

74. La primera llamada que le hizo el señor Alicea al señor Madera fue para decirle que la propiedad no tenía los permisos, que si lo ayudaba con los gastos legales.

75. El señor Alicea nunca le dijo al señor Madera que no quería la propiedad.

76. El señor Otero, cuñado del señor Alicea que es arquitecto y quien también inspeccionó la propiedad por separado junto con el señor Madera, luego de la visita a la propiedad, le indicó al señor Alicea que todo se veía bien, que comprara.

77. Gran parte de los gastos incurridos en la propiedad fueron posterior a que el señor Alicea tuviera conocimiento de que no tenía permiso de uso ni de construcción.

78. La Cooperativa no intervino de forma alguna en la decisión del señor Alicea de continuar construyendo o invirtiendo en la propiedad.

79. En ningún momento el señor Alicea le expresó al señor Madera que no quería la propiedad ni solicitó revertir la transacción de compraventa.

80. La conversación con Madera fue dirigida a que le ayudara con los permisos.

81. El señor Alicea teniendo conocimiento de que no tenía los permisos, continuó reparando la propiedad.

82. El anteproyecto aprobado para los permisos, fue posteriormente desaprobado por un error de los mismos ingenieros que contrató Alicea al no notificarle a los vecinos.

84. Durante el proceso de mostrar la propiedad, el señor Madera solo le dijo al señor Alicea que la propiedad estaba alquilada, no le especificó que estuvieran alquiladas cuatro (4) unidades.

85. El señor Alicea logró alquilar dos (2) unidades luego de adquirir la propiedad.

86. El señor Alicea generó ingresos mayores con los alquileres de esa propiedad de lo que pagaba de hipoteca.

89. Esta propiedad sí tiene un permiso de vivienda.

98. El señor Madera nunca le dijo a los compradores que tenía permiso la propiedad. No se habló de permisos nunca. Ni los compradores hablaron ni él habló de permisos.

El TPI concluyó que, conforme a la prueba desfilada en el juicio, quedó claramente establecido que no existió engaño, influencia indebida ni falsa representación alguna durante las negociaciones de la compraventa por parte de la Cooperativa. En cuanto a los vicios ocultos determinó que tras de improcedentes, la causa de acción estaba prescrita debido a que transcurrieron más de 6 meses desde que los apelantes advinieron en conocimiento de los problemas con los permisos del inmueble. No obstante, aun sin considerar la prescripción de la causa de acción, el foro primario determinó que se demostró en el juicio que los apelantes tuvieron amplia oportunidad de inspeccionar el inmueble, por lo que no cabía hablar de vicios ocultos. Decretó no ha lugar la demanda en todas sus partes y su archivo con perjuicio.

Insatisfechos, los apelantes presentaron una *Moción en Solicitud de Enmienda y Determinaciones Iniciales y Adicionales (Regla 43 PC)* y *Solicitud de Reconsideración (Regla 47 PC)*. El TPI declaró la misma *No Ha Lugar* mediante la Resolución del 24 de junio de 2019.

Aun inconformes, el 7 de junio de 2017 el matrimonio Alicea Fonseca acudió ante este foro intermedio y señaló el siguiente error:

ERRÓ EL TPI DE PONCE AL DESESTIMAR LA DEMANDA Y EN NO DECLARAR CON LUGAR LA MISMA POR EXISTIR UN CLARO VICIO EN EL CONSENTIMIENTO DE LOS APELANTES.⁴

Tras evaluar el expediente de autos, y contar con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II.

A. Vicio del consentimiento

El Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3391, establece que uno de los elementos esenciales que deben concurrir para la existencia de todo contrato es el consentimiento de las partes. Sobre el consentimiento de los contratantes, este comprende dos aspectos fundamentales, a saber: (1) la capacidad para consentir, y (2) la manifestación del consentimiento. Puig Brutau, José, *Fundamentos de Derecho Civil: Doctrina General del Contrato*, Tomo II, Vol. I, 3ra Edición, Bosch, Casa Editorial, Barcelona, España, 1997, pág. 43.

En primer lugar, la capacidad para consentir se presume, por lo que quién alega que no existe tiene el deber de probarlo. Por otro lado, el consentimiento debe ser libre, consciente y deliberado. *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 62 (2011). De lo contrario estaría viciado, lo que daría lugar a la anulabilidad del contrato. *Íd.*

El consentimiento de los contratantes “se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.” Artículo 1214 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3401. Los vicios del consentimiento se producen por

⁴ El 5 de septiembre de 2019 el matrimonio Alicea Fonseca presentó un *Alegato suplementario de la parte apelante*. En este señaló que el TPI incurrió en error manifiesto en su apreciación de la prueba presentada en el juicio.

razón de error, dolo, violencia e intimidación. La existencia de cualquiera de ellos puede provocar que el contrato resulte anulable.

José R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos*, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico Facultad de Derecho, T. IV, Vol. II, pág. 128.

En el caso que se configure un vicio de consentimiento, la parte afectada cuenta con un término de cuatro (4) años para presentar una acción de nulidad de contrato. Dicho periodo se cuenta a partir del perfeccionamiento del contrato en el caso de dolo o de error; cuando se trata de intimidación o violencia se cuentan desde que cesa la condición. Artículo 1253 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3512. Por lo general, en caso de que se decrete la nulidad por vicio en el consentimiento, las partes están obligadas a restituirse las prestaciones objeto del contrato. Artículo 1255 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3514.

En lo que respecta al dolo, se refiere a las palabras o maquinaciones insidiosas que utiliza una parte para inducir a la otra a celebrar un contrato que sin ellas, no fuese consentido. Art. 1221 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3408. Para producir la anulabilidad del contrato el dolo tiene que ser grave y haberse producido por una de las partes contratantes. En cambio, el dolo incidental no invalida el contrato, sino que conlleva la indemnización de los daños y perjuicios contractuales. José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, T. I, 2da ed., Publicaciones JTS, 2011, pág. 21. El dolo incidental recae sobre las circunstancias secundarias del contrato, no sobre la principal, mientras que el dolo grave recae sobre alguno de los elementos esenciales del contrato. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 58; Art. 1222 del Código Civil, 31 LPRA 3409.

Al determinar si el dolo empleado en determinada negociación es uno grave o incidental, los tribunales deben analizar la

controversia a la luz de los hechos particulares de cada caso. El dolo grave generalmente conlleva los siguientes requisitos: (1) intención o ánimo de engañar o perjudicar a una de las partes; (2) que vaya directamente a la causa del contrato y que sea determinante en la contratación, esto es, si el acto doloso no se hubiere dado, la parte no hubiese consentido; (3) que haya sido empleado por una sola parte contratante. Vélez Torres, *op. cit.*, págs. 58–61.

Por su parte, el error consiste en una creencia equivocada que sirve de presupuesto para la realización de un acto jurídico. *Íd.*, pág. 46. Para que el error invalide el consentimiento es necesario que el mismo recaiga sobre la sustancia, o sobre las cualidades principales de la cosa objeto del contrato que motivaron su celebración. Art. 1218 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3405.

En los casos en que concurra alguna de las causas mencionadas anteriormente, procede la nulidad relativa o anulabilidad del contrato. Esto se refiere a contratos válidos en su origen, pero que sufren de un vicio o un defecto susceptible de producir su ineficacia si fuese impugnado. La acción de anulación tiene un término de caducidad de cuatro (4) años. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 128. El punto de partida de dicho término depende de la causa de la anulabilidad.

La declaración de nulidad relativa de un contrato tiene el efecto de impedir que produzca efectos, al extremo de considerarse que nunca existió. Por tanto, de haberse consumado el contrato, las partes vienen obligadas a devolverse las prestaciones que habían sido hechas. Si el contrato aun no se había cumplido, las partes quedan liberadas de su cumplimiento. Vélez Torres, *op. cit.*, págs. 127–130.

B. Saneamiento por Vicios Ocultos

Todo vendedor de un bien mueble o inmueble está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. Artículo 1350

del Código Civil, 31 LPRA sec. 3801. Por lo que el vendedor no solo tiene que entregar la cosa objeto del contrato, sino que también debe garantizar al comprador la posesión pacífica y útil de la misma.

Esta garantía se conoce en el derecho de contratos como saneamiento por evicción -perturbación jurídica del derecho adquirido- o saneamiento por vicios ocultos -perturbación económica de la posesión de la cosa. *Polanco López v. Cacique Motors*, 165 DPR 156 (2005); *Domínguez Talavera v. Caguas Expressway Motors*, 148 DPR 387 (1999); *Ferrer Delgado v. General Motors. Corp.*, 100 DPR 246 (1971). El saneamiento por vicios ocultos contempla situaciones en las que posterior a la entrega se evidencian en la cosa defectos intrínsecos que exceden las imperfecciones menores que cabe esperar normalmente en un producto determinado. *Polanco López v. Cacique Motors, supra*; *D.A.C.O. v. Marcelino Mercury*, 105 DPR 80 (1976).

De acuerdo a la doctrina, para que proceda una acción de saneamiento por vicios ocultos, han de coincidir los siguientes requisitos: que la cosa adolezca de un vicio oculto, que no sea conocido por el adquirente al momento de la compraventa; **que el vicio sea de tal gravedad que haga la cosa impropia para el uso a la que se destina o disminuya notablemente su valor de manera que el comprador no habría adquirido la cosa de haberlo conocido**; el defecto debe ser preexistente a la venta; y **la acción debe ejercitarse dentro del plazo legal de 6 meses contados desde la entrega de la cosa vendida**. Artículos 1373 y 1379 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3841 y 3847. *Polanco López v. Cacique Motors, supra*; *Pérez Vélez v. VPH Motors Corp.*, 152 DPR 475 (2000).

En casos de saneamiento por vicios ocultos el Código dispone que el comprador puede optar entre desistir del contrato, abonándose los gastos pagados; o reducir el precio en una cantidad proporcional, a juicio de peritos. Artículo 1375, 31 LPRA sec. 3843.

La primera opción, denominada acción redhibitoria, representa la restitución *in integrum*, ya que coloca a las partes en la misma condición en la que se hallaban antes de la compraventa. La segunda, conocida como acción *quantis minoris*, conlleva la restitución del precio percibido en proporción a la pérdida de valor en la cosa, a consecuencia del defecto. Q.M. Scaevola, Código Civil, Tomo XXIII, Reus S.A., Madrid, 1970, págs. 196-197. Por último, dispone el Código que del vendedor conocer el defecto oculto y no lo comunicara al comprador, el último tendrá derecho a reclamar en concepto de daños y perjuicios. Artículo 1375, *supra*. *Polanco López v. Cacique Motors, supra*.

C. Revisión apelativa

Cuando se cuestiona la suficiencia de la prueba y se señala que el foro primario erró en su apreciación, el alcance de la función revisora está limitado. *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 857 (2018). “Nuestro esquema probatorio está revestido por un manto de deferencia hacia las determinaciones que realizan los juzgadores de primera instancia en cuanto a la prueba testifical que se presenta ante ellos.” *Pueblo v. De Jesús Mercado*, 188 DPR 467, 477-478 (2013). La norma de deferencia está más que justificada cuando el planteamiento sobre la “insuficiencia de la prueba se reduce a uno de credibilidad de los testigos.” (Énfasis suprimido). *Íd.*, pág. 479. Esto se debe a que, en cuanto a la credibilidad del testimonio prestado en el juicio, es un principio inquebrantable que el foro sentenciador se encuentra en mejor posición para realizar esa evaluación y adjudicación.

Por lo tanto, los tribunales apelativos deben mantener deferencia con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia. *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004). La deferencia hacia las determinaciones de hechos del tribunal de instancia está predicada en que el juez sentenciador fue quien oyó,

vio a los testigos declarar y apreció su *demeanor*, y es quien está indudablemente en la mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada. *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45, 49-50 (1998). En vista de esta deferencia, el tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por los tribunales de instancia, en ausencia de error, pasión, prejuicio o parcialidad. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001). Ahora bien, el arbitrio del juzgador de hechos es respetable, más no absoluto. *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8, 14 (1987). Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Íd.* La deferencia antes señalada cede cuando las determinaciones de hechos formuladas por el foro primario carezcan de base en la prueba. *Moreda v. Rosselli*, 150 DPR 473, 479 (2000).

No obstante, sobre la prueba documental, los tribunales apelativos estamos en igual posición que los foros de primera instancia y tenemos la facultad de adoptar nuestro propio criterio. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457, 487 (2007).

III.

En el único error el matrimonio Alicea Fonseca arguye que incidió el foro primario al desestimar la demanda y no declararla con lugar por existir un claro vicio en su consentimiento. Adelantamos que no le asiste la razón. Veamos.

Según los apelantes, la falsa representación y/o la alegada ignorancia del Sr. Jaime Madera Quiles, Presidente de la Cooperativa, al indicarle que la propiedad era perfecta para el propósito que querían -suplementar sus ingresos al retirarse el señor Alicea Figueroa- así como la falta de una total divulgación de información (*full disclosure*) al no mencionarle que faltaban

permisos de uso y construcción, demostraron la conducta dolosa de la Cooperativa.

Después de una minuciosa revisión de las controversias planteadas en la discusión del error, concluimos que los apelantes no tienen razón sobre el alegado vicio en el consentimiento. De los propios documentos sometidos se colige que los apelantes tuvieron amplia oportunidad para inspeccionar el inmueble. El proceso de compraventa comenzó en febrero de 2012 y no fue hasta junio de ese mismo año que se concretó la compraventa. Durante ese periodo, el matrimonio tuvo varias oportunidades para revisar minuciosamente la propiedad y realizar todas las preguntas que tenían sobre la condición física y de permisología del inmueble a la Cooperativa. No obstante, el señor Alicea Figueroa declaró que nunca le preguntó al señor Madera Quiles si el inmueble tenía permisos de uso y construcción.⁵ Este testificó que al inspeccionar la propiedad pudo constatar que tenía instalados dos contadores de agua y dos de electricidad, aun cuando sabía que el inmueble constaba de cuatro unidades.⁶ A pesar de lo observado, este entendió que todo estaba bien para ser alquilada.⁷ Sobre ello, es menester señalar que el señor Alicea Figueroa testificó que tenía experiencia en alquilar casas bajo el Plan Sección 8 desde los años '90.⁸

Asimismo, en la Escritura núm. 60 sobre Compraventa otorgada el 18 de junio de 2012 ante el Notario Lcdo. Juan de Jesús Vélez Rodríguez, entre los apelantes y la Cooperativa, en el acápite intitulado ADVERTENCIAS ESPECIALES, se establece que:⁹

...

Los comparecientes expresamente convienen que el inmueble descrito en el hecho Primero de esta escritura ha sido objeto de compraventa en la forma y condición

⁵ Véase la Transcripción de Prueba Oral (TPO), págs. 81 y 82.

⁶ Véase TPO, págs. 56 y 80.

⁷ *Íd.*, pág. 57.

⁸ *Íd.*, págs. 82 y 83.

⁹ Exhibit I estipulado.

en que se encuentra actualmente (“as is”). La parte “COMPRADORA” reconoce que conoce el estado y condición en que se encuentra el inmueble luego de haber hecho una inspección del mismo y están completamente satisfechos con dicho estado y condición. Asimismo hace constar la parte “COMPRADORA” que los vendedores no le han hecho representación alguna sobre el estado y condición de dicho inmueble.

De una simple lectura de dicha aseveración es forzoso colegir que los apelantes estaban en total conformidad con la condición de la propiedad, esto luego de inspeccionarla adecuadamente. Además, aceptaron expresamente que la Cooperativa no le había manifestado alguna representación sobre el estado y condición del inmueble. En palabras sencillas, el matrimonio Alicea Fonseca aceptó la propiedad en la condición que se encuentra (*as is*) sin presentar algún reclamo respecto a si tenía o no permisos por cualquier concepto.

De otro lado, mediante el testimonio estipulado de la Sra. Maricelli Vélez, Oficial Hipotecario de la Cooperativa, se estableció que en ningún momento el señor Alicea Figueroa conversó sobre permisos de la propiedad. Además, esta especificó que en el proceso de la transacción se utilizó la tasación preparada por Erick Álvarez & Associates del 16 de septiembre de 2011, en la cual se determinó que la propiedad tenía un valor de \$137,300. Más importante aun es que ambas partes (apelantes y apelado) estipularon que la señora Vélez *actuó dentro del marco reglamentario aplicable a Caribecoop en este tipo de transacción.*¹⁰ Sobre dicha tasación es importante destacar que la misma claramente establece que el tasador evaluó el valor de **una sola unidad residencial** y no cuatro unidades.¹¹ Por lo que quedó demostrado que la Cooperativa vendió a los apelantes una vivienda residencial a un precio menor a la tasación sin ninguna

¹⁰ Véase Apéndice del Alegato en Oposición de la Cooperativa, págs. 149-150.

¹¹ Exhibit III estipulado. *Uniform Residential Appraisal Report*

objección de estos. No cabe duda que para ellos la compra fue un buen negocio.

Por lo anterior, y conforme a la prueba testifical y documental, sostenemos que no se demostró que existió engaño, influencia indebida, ni falsa representación en las negociaciones de la compraventa por parte de la Cooperativa. No hubo voluntad consciente de producir un acto injusto, ni se omitió información. Ante estos hechos incontrovertidos es improcedente la alegación de los apelantes sobre que su consentimiento en la compraventa estuvo viciado. Esto máxime cuando el señor Madera Quiles testificó que desconocía que la propiedad carecía de los permisos.¹²

De otra parte, los apelantes alegan que, si no fuese por la falta de información, ya sea intencional o por negligencia, no habrían comprado la propiedad. Sin embargo, el señor Alicea Figueroa se contradijo en su testimonio al precisar que nunca le dijo al señor Madera Quiles que no quería la vivienda; posición que reafirmó el día del juicio.¹³ Asimismo, este declaró que nunca ha solicitado a la Cooperativa que revierta la transacción aun conociendo la situación de que la propiedad no contaba con los permisos.¹⁴ En este sentido, no procede cualquier solicitud de los apelantes como demandantes para que se declare nulo el contrato de compraventa debido a que estos desean retener el inmueble. Por ello, al no petitionar la nulidad del contrato las partes no vienen obligadas a restituirse las prestaciones objeto del mismo. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 229 (2007). Tampoco se abonarán los gastos pagados por los apelantes como compradores. Artículo 1375, *supra*.

Por lo anterior, nos corresponde evaluar la figura de *quantis minoris* levantada en la demanda por el matrimonio Alicea Fonseca

¹² *Íd.*, pág. 47.

¹³ Véase la TPO, pág. 92.

¹⁴ *Íd.*, pág. 116.

fundamentada en la alegación de que la falta de permisos constituye un vicio oculto que, de haberlo sabido, hubiesen pagado una cantidad menor por la propiedad.

De entrada, entendemos que la doctrina de *quantis minoris* no es de aplicación. Ello debido a que la jurisprudencia ha establecido que el saneamiento por vicios ocultos contempla situaciones en las que posterior a la entrega se evidencian **en la cosa**¹⁵ **defectos intrínsecos** que exceden las imperfecciones menores que cabe esperar normalmente en un producto determinado. *Polanco López v. Cacique Motors*, supra; *DACo. v. Marcelino Mercury*, supra.

En *Boyd v. Tribunal Superior*, 101 DPR 651 (1973), el Tribunal Supreo expresó que:

La definición, tanto objetiva como subjetivamente, del vicio oculto está patente en el Artículo 1373, antes transcrito. Señala, por un lado, que los defectos pueden ser de tal naturaleza que la cosa vendida se haga “impropia para el uso a que se la destine.” Por otro lado, dicho artículo hace depender la obligación de saneamiento de que los defectos disminuyan de tal modo el uso de la cosa “que de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido, o habría dado menos precio por ella.”

Según explica el tratadista Manresa el vicio es “... un defecto, una imperfección de la cosa, y un defecto de tal naturaleza, que entrañe cierta importancia.” *Manresa y Navarro*, op. cit., pág. 336.

A tenor con la definición de vicio oculto no podemos extender su acepción a la falta de un permiso de uso o de construcción de estructuras añadidas al inmueble original. Ello porque se tiene un permiso de residencia que lo hace útil y perfecto para los propósitos iniciales para los que se edificó y destinó. Por lo que la propiedad en sí, como una sola unidad de vivienda, como fue tasada y vendida, solo tenía que contar con un permiso.

¹⁵ El tratadista Manresa y Navarro aclara que el concepto cosa vendida se refiere tanto a muebles como inmuebles. Manrea y Navarro, Comentarios al Código Civil español, 6ta ed., Madrid, Ed. Reus, S.A., 1969, T. X, Vol. I, págs. 335 y 342.

De otro lado, la acción *quantis minoris* o acción estimatoria conlleva la restitución del precio percibido en proporción a la pérdida de valor en la cosa, a consecuencia del defecto. En este caso, la propiedad se compró como una vivienda residencial a un precio inferior (\$112,000) al establecido en la tasación (\$137,300). Asimismo, los apelantes han podido alquilar dos de las unidades y han generado ingresos, incluso mayores, al pago de la hipoteca.¹⁶ Por tanto, la alegada problemática de los permisos no les ha impedido la utilización de la propiedad para el uso por el cual la adquirieron; es decir, obtener rentas de alquiler. En este sentido, no hubo perturbación económica en la posesión de la cosa. *Polanco López v. Cacique Motors*, supra.

Más importante aun es que los apelantes basan la acción *quantis minoris* en la reclamación contra la Cooperativa para que esta le restituya los desembolsos que realizaron para acondicionar la propiedad para el alquiler, así como la contratación de ingenieros para obtener los permisos. Recordemos que esta doctrina faculta al comprador a solicitar al vendedor rebajar una cantidad proporcional del precio pagado. Artículo 1375, *supra*. Por ende, su petitorio es totalmente incompatible con la acción debido a que esta procura una **reducción del valor de la propiedad adquirida** (que se le reintegre parte del precio) por causa de los vicios probados y no se refiere a la devolución de pagos realizados por el comprador para asuntos relativos al inmueble. En este aspecto, señala Manresa que si el comprador opta por la acción *quantis minoris* en la rectificación o rebaja del precio se tomará en cuenta los perjuicios sufridos. Manresa y Navarro, op. cit., pág. 345.

Así también, relativo a la figura *quantis minoris*, en *Boyd v. Tribunal Superior*, supra, el más alto foro judicial explica que:

¹⁶ *Íd.*, pág. 121.

A tales efectos, se expresa así el profesor Ramón Badenes Gasset: “Para esta reducción o rebaja del precio el precepto se remite al juicio de peritos, quienes deberán fijar la proporción entre el valor real de la cosa al tiempo de la venta y el valor que hubiera tenido la cosa en estado sano. **Es decir, el efecto de la acción estimatoria es la devolución de aquella parte del precio que el comprador pagó indebidamente, dada la disminución del valor de la cosa que suponen los vicios advertidos en ella. La proporción se establece en relación con la disminución del uso de la cosa, a fin de que, apreciado debidamente el valor utilitario de la misma, el comprador pague por ella lo que en realidad corresponda en cada caso particular, y no resulte lesionado por el contrato.**” (Énfasis nuestro)

Tampoco los apelantes presentaron evidencia documental ni menos peritos para probar el reclamo económico sobre el menoscabo en el valor del inmueble. Es decir, el señor Alicea Figueroa solo descansó en su testimonio mencionando unas cifras sobre los pagos mencionados y rentas dejadas de percibir; ello carente de prueba documental.¹⁷ En consecuencia, el matrimonio Alicea Fonseca incumplió con la carga probatoria requerida en el artículo para que el tribunal primario pudiese atender su petición basada en la acción *quantis minoris*. Recordemos que nunca se presentó prueba de qué cantidad la Cooperativa debía devolver a los apelantes por la disminución en el uso de la propiedad.

Por su parte, no podemos obviar que el señor Alicea Figueroa declaró que en julio de 2012, a un mes de comprada la propiedad, se enteró que el inmueble no tenía los permisos, pero aun así continuó invirtiendo dinero en el mismo.¹⁸ En este sentido, coincidimos con el TPI en la determinación respecto a que la Cooperativa no es responsable de forma alguna por los alegados daños sufridos por los apelantes. Ello porque los mismos fueron causados por las propias acciones de los apelantes al continuar invirtiendo en el inmueble a sabiendas de que carecía de los permisos.

Finalmente, los apelantes presentaron un *Alegato*

¹⁷ Véase la TPO, págs. 67 y 69.

¹⁸ *Íd.*, págs. 88 y 91.

suplementario de la parte apelante en donde fundamentan que el TPI abusó de su discreción en la apreciación de la prueba por lo que incurrió en error manifiesto. El matrimonio Alicea Fonseca pretende que se sustituya el criterio del juzgador de los hechos por el suyo.

Conforme señalamos, para acceder a revisar las determinaciones de hechos realizadas por el TPI, se requiere primero auscultar si incurrió en pasión, prejuicio o error manifiesto. *Rivera Menéndez v. Action Service Corp.*, 185 DPR 431 (2012); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 356 (2009). De un examen de dichos criterios y a tenor con todo lo antes expuesto, no apreciamos o advertimos las circunstancias que pudieran sostener nuestra intervención en este caso. Reafirmamos que de las determinaciones del foro primario no se desprende pasión, prejuicio o error manifiesto. Las conclusiones y determinaciones de hechos realizadas por el TPI son cónsonas con los testimonios de los testigos a los cuales les otorgó entera credibilidad. La prueba testifical y documental demuestran claramente la forma en que ocurrió la compraventa y los actos posteriores a esta. Nada hay en los planteamientos del matrimonio que nos haga intervenir con el curso decisorio tomado por el foro primario. Por consiguiente, el error no se cometió.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la sentencia apelada.

Notifíquese.

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