

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

MARISELA GONZÁLEZ
RODRÍGUEZ

Apelante

V.

RAMÓN MARTÍNEZ
OCASIO, RAMONITA
ÁLVAREZ CONCEPCIÓN Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES POR
ELLOS COMPUESTA,
CARMEN DELIA GABOT
LORA

Apelados

KLAN201800611

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

Caso núm.:
K AC2013-0389

Sobre:
Nulidad de
Contratos

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Surén Fuentes y la Jueza Cortés González

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de enero de 2020.

Comparece Marisela González Rodríguez (señora González Rodríguez o la apelante) y solicita la revocación de la sentencia emitida el 19 de abril de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia Sala de San Juan (TPI o foro primario), notificada el 20 de abril del mismo año. Mediante la referida Sentencia el foro primario desestimó la Demanda sobre Nulidad de Compraventa y Daños presentada por la apelante contra el Sr. Ramón Martínez Ocasio, (señor Martínez Ocasio) su esposa, Ramonita Álvarez Concepción (señora Álvarez Concepción), la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos y contra la Sra. Carmen Delia Gabot Lora (señora Gabot Lora) (los apelados).

Por los fundamentos que pasamos a exponer, confirmamos la Sentencia apelada. Reseñamos a continuación, el tracto procesal del caso y los fundamentos para nuestra determinación.

I

El 21 de marzo de 2003, la Sra. Emilia Rodríguez Otero (señora Rodríguez Otero), madre de la apelante, vendió un inmueble de su propiedad, ubicado en la calle Vizcarrondo, Núm. 322 del sector Villa Palmeras, al señor Martínez Ocasio y a su esposa, la señora Álvarez Concepción, el cual tiene la siguiente descripción:

-URBANA: casa terrera de madera techada en zinc, marcada con el número setenta y seis antes, ahora trescientos veintidós, de la Calle Julio Vizcarrondo, de Santurce Norte, San Juan, Puerto Rico de cinco metros veinte centímetros de frente por seis metros de fondo. Enclavada en un solar de Don Rafael Margarida Hudo. Colinda por el frente con la Calle Julio Vizcarrondo, por el fondo con Don Víctor Andino, por el lado izquierdo con Don José Padib y por el lado derecho con Don Julio Mercado.

Consta Inscrita al folio Setenta y Uno del Tomo Ochenta de Santurce Norte, finca número cuatro mil noventicuatro (4,094), sección primera de san Juan, Registro Propiedad de Puerto Rico.

La compraventa del inmueble se realizó mediante la Escritura #3 de 21 de marzo de 2003, autorizada por el Notario Emilio Cancio Bello y el precio de venta fue de \$10,000.00. En dicha escritura el notario dio constancia bajo su fe pública, que al momento del otorgamiento del instrumento se entregó a la vendedora el precio pactado. Además, las partes acordaron que la señora Rodríguez Otero mantendría el uso y disfrute del inmueble y que el señor Martínez Ocasio se haría cargo de cualquier deuda que existiera por concepto de contribuciones sobre la propiedad, aunque dicha suma no se hizo constar en la escritura de compraventa.

Para el año 2004 la condición de salud de la señora Rodríguez Otero se deterioró y la apelante la trasladó a vivir con ella a Nueva York. La señora Rodríguez Otero falleció el 5 de mayo de 2005 mientras vivía con su hija, la señora González Rodríguez, quien según *Resolución* de 14 de noviembre de 2005 emitida en el caso Civil KJV2005-2420, es su única heredera.

Posteriormente, la apelante regresó a Puerto Rico y se enteró que su madre había vendido el inmueble al señor Martínez Ocasio y a su esposa, la señora Álvarez Concepción.

El 22 de septiembre de 2005 el señor Martínez Ocasio y su esposa, la señora Álvarez Concepción vendieron el inmueble a la señora Gabot Lora por la suma de \$20,000.00, mediante la Escritura Núm. 15, autorizada en esa fecha por el Notario Emilio Cancio Bello y en la que el notario dio fe pública de que se entregó el precio pactado. Para esa fecha la apelante estaba envuelta en un litigio con la madre de la señora Álvarez Concepción que se resolvió favorablemente para esta última.

Así las cosas, el 22 de mayo de 2013, la señora González Rodríguez presentó Demanda sobre nulidad de contrato contra los apelados ante el foro primario. En esencia, la apelante alegó que las compraventas realizadas sobre el inmueble ubicado en Villa Palmeras, el cual pertenecía a su madre, la señora Rodríguez Otero, son transacciones nulas que se realizaron a título gracioso y en fraude de herederos. La señora González Rodríguez alegó además, que la propiedad fue tasada en el año 2005 y que fue valorada en sesenta y cinco mil dólares (\$65,000).

La vista en su fondo se celebró los días 13 y 14 de marzo de 2018. La prueba documental presentada consistió entre otra, de copia de las escrituras de compraventa del inmueble. En dicha vista además de su testimonio, la apelante presentó como testigo al Sr. Juan Karlo Badillo, tasador que declaró que en el año 2005 tasó el referido inmueble en \$65,000.00, aunque declaró no recordar si entró o no a la propiedad y afirmó que en un momento acudió y estaba cerrado.¹

¹ Véase, págs.42-43 y 61-63 Transcripción estipulada del Juicio en su Fondo.

Compareció también como testigo el señor Martínez Ocasio. Asimismo, en el juicio en su fondo prestó además, testimonio el Notario Emilio Cancio Bello. En esencia, el Lcdo. Emilio Cancio Bello declaró que al momento de autorizar la escritura de compraventa, la señora Rodríguez Otero gozaba de capacidad legal y entendía la naturaleza del negocio jurídico, por lo que procedió a autorizar la escritura. Asimismo, declaró que el precio de venta de \$10,000.00 se entregó en el momento del otorgamiento de la escritura.²

Mediante sentencia emitida el 19 de abril de 2018, el foro primario desestimó la demanda de nulidad contractual presentada por la apelante. Concluyó el TPI que la prueba creída por tribunal, particularmente el testimonio del Notario Emilio Cancio Bello, al cual le dio entera credibilidad. estableció que los contratos de compraventa celebrados se perfeccionaron ante notario, que bajo su fe pública notarial atestiguó que se entregó en su presencia precio cierto. Puntualizó además, el TPI que el Lcdo. Emilio Cancio Bello declaró además, que al momento de adjudicarse la escritura de compraventa, la señora Rodríguez Otero gozaba de capacidad legal y entendía la naturaleza del acto, y que el tribunal adjudicó completa credibilidad a su testimonio en cuanto a la capacidad de la vendedora. Razonó el foro primario que la señora González Rodríguez no presentó prueba convincente que estableciera que las dos escrituras de compraventa mediante las cuales se transfirió el título del inmueble adolecieran de nulidad. Asimismo, concluyó el TPI que la apelante tampoco presentó prueba que involucrara a la señora Gabot Lora como parte actora en la compraventa celebrada entre la señora Rodríguez Otero y el señor Martínez Ocasio.

² Véase págs. 28-29 de la Transcripción estipulada del Juicio en su Fondo

El 7 de mayo de 2010 la señora González Rodríguez presentó *Moción de Reconsideración; Solicitud de Enmienda a Determinaciones de Hechos-Determinaciones de Hechos Adicionales y Conclusiones de Derecho*. Mediante *ORDEN* de 11 de mayo de 2018, el foro primario declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por la apelante y acogió las determinaciones de hechos adicionales propuestas e identificadas con el #1 y con el #6. La determinación de hecho adicional identificada con el #1 establece que el señor Martínez Ocasio conocía a la señora Rodríguez Otero desde los años ochenta porque a sus hijos los cuidaban frente a su casa. La determinación de hecho adicional identificada con el #6 establece que el 11 de mayo de 2005 el Sr. Juan Karlo Badillo, tasador con licencia 836 EPA, realizó una tasación de la propiedad utilizando el método de comparables y se determinó un valor de \$65,000.00.

Inconforme, la señora González Rodríguez presentó el recurso de epígrafe y señala la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

- A. ERRÓ EL HON. TPI AL SOSTENER LA VALIDEZ DE LA TRANSACCIÓN DE COMPRAVENTA A PESAR DE HABERSE DEMOSTRADO QUE EL PRECIO PACTADO ERA MUY INFERIOR AL PRECIO DE TASACIÓN DE LA PROPIEDAD, ERRANDO A SU VEZ AL ACEPTAR COMO DETERMINACIÓN DE HECHO EL QUE EL PRECIO DE VENTA EN ESTE CASO NO FUE REAL CONSIDERANDO EL VALOR DE LA PROPIEDAD EN EL 2005.
- B. ERRÓ EL HON. TPI AL NO DETERMINAR QUE EL NEGOCIO JURÍDICO EN REALIDAD ERA “UNA COMPRAVENTA LEGAL QUE INCLUYE UNA DONACIÓN SUBYACENTE”, Y PARA LA CUAL NO SE EFECTUARON LOS TRÁMITES DE RADICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES EN EL DEPARTAMENTO DE HACIENDA.
- C. ERRÓ EL HON. TPI AL NO DETERMINAR QUE LA VENDEDORA, MADRE DE LA DEMANDANTE, EFECTUÓ UNA DONACIÓN EN PERJUICIO DE LA LEGÍTIMA DE LA SRA. MARISELA GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, Y POR ENDE ES NULO EL NEGOCIO JURÍDICO DE COMPRAVENTA.
- D. ERRÓ EL HON. TPI AL NO CONSIDERAR QUE LOS DEMANDADOS TUVIERON UN ENRIQUECIMIENTO

INJUSTO Y SOSTENER LA VALIDEZ DE LA TRANSACCIÓN DE COMPRAVENTA EN PERJUICIO DE LOS INTERESES Y DERECHOS HEREDITARIOS DE LA PARTE DEMANDANTE.

E. ERRÓ EL HON. TPI AL NO DETERMINAR QUE LA CO-DEMANDADA CARMEN DELIA GABOT LORA SE ENRIQUECIÓ INJUSTAMENTE DE LA TRANSACCIÓN DE LA DONACIÓN SUBYACENTE, PUES TENÍA CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA HEREDERA FORZOSA AL MOMENTO DE LA COMPRA POR UN PRECIO INFERIOR AL VALOR DE LA PROPIEDAD AL MOMENTO DE LA COMPRAVENTA.

F. ERRÓ EL HON. TPI AL NO DETERMINAR QUE PROCEDE LA NULIDAD DE LA COMPRAVENTA POR HABERSE EFECTUADO EN PERJUICIO DE LA LEGÍTIMA DE UNA HEREDERA FORZOSA EN UN CONTRATO DE DONACIÓN SIMULADO COMO COMPRAVENTA.

Mediante Resolución de 2 de octubre de 2018 este Tribunal de Apelaciones dio por estipulada la Transcripción del Juicio en su Fondo presentada por la apelante.

El 12 de octubre de 2018 la señora Gabot Lora compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*. En ajustada síntesis, la señora Gabot Lora sostiene que en ausencia de circunstancias extraordinarias no debemos intervenir con la apreciación de la prueba oral y la adjudicación de credibilidad realizada por el foro primario.

El 6 de diciembre de 2018 la apelante presentó *Alegato Suplementario*. En esencia, la apelante cuestiona la credibilidad adjudicada por el foro primario a la prueba oral desfilada.

Examinados los escritos de las partes y sus respectivos anejos, así como la Transcripción estipulada del Juicio en su Fondo, estamos en posición de resolver.

II

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que las determinaciones de hechos que toma el foro primario a base de testimonio oral “no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la

oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos”. Al reconocer que son los jueces del foro de primera instancia quienes están en mejor posición para aquilatar la prueba, el Tribunal Supremo ha expresado que la apreciación de éstos “merece gran respeto y deferencia por parte de los tribunales apelativos”. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011). Es innegable que, cuando están en controversia elementos altamente subjetivos, el juzgador de los hechos, que fue quien escuchó y vio declarar a los testigos, y pudo apreciar el *demeanor* o comportamiento de éstos, es quien está en la mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada. *López Vicil v. ITT Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857, 865 (1997).

La Regla 110 de las de Evidencia, establece que “para establecer un hecho no se exige aquel grado de prueba que, excluyendo posibilidad de error produzca absoluta certeza.” 32 LPRA Ap. VI, R. 110(c). Además, la misma Regla aclara que “la evidencia directa de una persona testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley.” 32 LPRA Ap. VI, R. 110(d).

Cónsono con ello, por lo general, “los tribunales apelativos no intervenimos ni alteramos innecesariamente las determinaciones de hechos que hayan formulado los tribunales de primera instancia luego de admitir y aquilatar la prueba presentada durante el juicio.” *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 65 (2009). No debemos descartar las determinaciones “tajantes y ponderadas del foro de instancia” y sustituirlas por nuestra propia apreciación, a base de un examen del expediente del caso. *Íd.*, págs. 65-66. No se amerita que intervengamos con sus determinaciones de hechos ni con su apreciación de la prueba “en ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión”. *González Hernández v. González*

Hernández, supra, pág. 777; *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, 125 DPR 702, 714 (1990).

Ahora bien, el respeto al arbitrio del juzgador de hechos “no es absoluto” pues “[u]na apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad” frente a nuestra función revisora. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982); *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 DPR 826, 829 (1978). La deferencia dada cederá si la apreciación de la prueba del foro primario “no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba”. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, *supra*, pág. 368. Así, “la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que luego de un análisis integral de esa 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). Procederá también nuestra intervención si la apreciación de la prueba del foro primario no coincide “con la realidad fáctica o ésta sea inherentemente imposible o increíble”. *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 789 (2002).

El contrato es una de las fuentes de las obligaciones. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. La existencia de un contrato requerirá la concurrencia del consentimiento de las partes, un objeto cierto y la causa de la obligación. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. Se perfeccionará por el mero consentimiento y, a partir de entonces, cada parte tendrá la obligación de cumplir no solo con lo expresamente pactado si no también con “las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375. Entre las partes, las obligaciones que nacen del contrato tienen fuerza de ley “y deben

cumplirse al tenor de los mismos”. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

El contrato de compraventa es uno bilateral que crea obligaciones recíprocas. *Martínez v. Colón Franco, Concepción*, 125 DPR 15, 32 (1989). Conforme lo define el Art. 1334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3741, es aquel contrato en el que una de las partes contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y la otra parte se obliga a pagar por ella un precio cierto. *Bco. Popular v. Registrador*, 181 DPR 663, 671 (2011). Se forma cuando las partes logran un acuerdo respecto a la cosa y al precio, “siendo estos últimos los elementos objetivos o reales de dicho contrato”. *Íd.*, pág. 672. Si bien, en este contrato consensual, el consentimiento no tiene requisito de forma, se requiere que un contrato de compraventa de un bien mueble conste en escritura pública para que pueda ser inscrito al Registro de la Propiedad. *Íd.*

Establece el Art. 558 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1981, que “la donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra que la acepta”. A tenor de ello, el Tribunal Supremo ha indicado que el requisito principal de una donación es la liberalidad, y que, para considerar una transacción como una donación deben estar presentes las siguientes circunstancias: la intención predominante de beneficiar y la ausencia de causa, “en que la causa es meramente nominal o insustancial”. *Senior Las Marías v. Registrador*, 113 DPR 675, 680 (1982); *Consolidated Cigar v. Registrador*, 82 DPR 751, 755 (1961).

Las donaciones podrán hacerse entre vivos o por causa de muerte. Art. 559, 31 LPRA sec. 1982. Aquellas que ocurren entre vivos pueden clasificarse como: (1) la puramente graciosa o la que se hace por mera liberalidad y sin condición; (2) la onerosa o aquella en

la que se le impone al donatario un gravamen sobre el valor de lo donado; y (3) la remuneratoria, o la que se hace a una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante, siempre que no constituyan deudas exigibles. Art. 560, 31 LPRC sec. 1983. Las donaciones entre vivos han de regirse por las disposiciones generales de los contratos en todo lo que no se halle determinado en esta parte. Art. 563, 31 LPRC sec. 1986. Desde que la persona donante conozca de la aceptación de la persona del donatario, la donación se entenderá perfeccionada. Art. 565, 31 LPRC sec. 1988. Si el bien donado es un inmueble, el Art. 575 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2010, establece lo siguiente:

Para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.

La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciere en vida del donante.

Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras.

Conforme al Art. 1226 de nuestro Código Civil, 31 LPRC sec. 3431, en los contratos onerosos, se entenderá por causa “para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, *la mera liberalidad del bienhechor*”. (Énfasis suplido.) Al ser un elemento indispensable del contrato, la causa no solo debe existir, sino que debe ser lícita y verdadera. *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, 773 (2010). La causa será ilícita si es contraria a la ley o la moral, y, como ocurre en el caso de un contrato sin causa, no produce ningún efecto. Íd. Esto es, el contrato que no tenga causa o cuya causa sea ilícita, será nulo e inexistente. Íd. Aun cuando esta no se exprese en el contrato, entretanto el deudor no pruebe lo contrario, se presume que existe causa y que es lícita. Art. 1229, 31 LPRC sec. 3434.

Ahora bien, el Art. 1228, 31 LPRA sec. 3433, dispone que “[l]a expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita”. Así, se ha interpretado que el hecho de que se requiera que haya una causa contractual no impide que se le reconozca validez a un contrato “que posea una causa falsa, entendida como una causa fingida o que encubre otra verdadera”. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, 173 DPR 150, 161 (2008); Véase J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra. ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. II, Vol. I, pág. 442. A base de lo que preceptúa el Art. 1228, *supra*, se le ha conferido “validez a un contrato simulado que exprese una causa falsa, siempre que se pruebe que el negocio encubre una causa verdadera y lícita”. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*, pág. 161; Véase *Reyes v. Jusino*, 116 DPR 275, 284 (1985).

La simulación se ha definido como “el acto o negocio jurídico que por acuerdo de las partes se celebra exteriorizando una declaración recepticia no verdadera para engañar a terceros, sea que ésta carezca de todo contenido, o bien que esconda uno verdadero diferente al declarado”. (Cita omitida.) *Díaz García v. Aponte Aponte*, 125 DPR 1, 8 (1989). En casos de simulación concurren las siguientes características: una divergencia deliberada entre la voluntad real y la que se manifiesta; un acuerdo simulatorio entre las partes y el fin de engañar a terceros. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*. La simulación en el contrato puede ser absoluta o relativa. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*, pág. 161. Si es absoluta, aunque las partes crean la apariencia de que han efectuado un negocio jurídico, no realizan un negocio real ni alteran su situación jurídica previa. *Íd.* Ahora bien, en la simulación relativa, se aparenta haber efectuado un negocio jurídico cuando en realidad se llevó a cabo uno distinto. *Íd.* Esto es, “bajo la falsa apariencia se encubre un negocio

realmente querido que los contratantes desean sustraer de la curiosidad e indiscreción de terceros”. (Citas omitidas.) Íd., pág. 162.

Puede haber simulación en la naturaleza del contrato, en su contenido y o en sus sujetos. *Martínez v. Colón Franco, Concepción, supra*, pág. 26. Como antes mencionado, se simula el contrato si el que realmente se celebra es distinto al aparente. Íd. Asimismo, hay simulación en el contenido del contrato si se simula la fecha, el precio u otro de sus elementos. Íd. Por último, hay simulación en los sujetos del contrato si “se interpone una tercera persona entre el vendedor y el comprador” y mientras esta persona comparece como parte en el contrato, la verdadera parte contratante permanece oculta. Íd.; F. Ferrara, *La Simulación en Los Negocios Jurídicos*, 3ra. ed., Madrid, Rev. Der. Privado, 1953, págs. 238-251.

La acción declarativa de simulación contractual persigue exponer la simulación para, si concurren los elementos requeridos para ello, “imprimirle validez jurídica al contrato verdadero y disimulado”. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*, pág. 162. A través de esta acción se busca aclarar la diferencia entre la voluntad real de las partes y la que expresaron en el negocio jurídico aparente. Íd. En caso de simulación relativa, “la acción se dirigirá, en primer lugar, a obtener la declaración de la falsedad del contrato aparente o simulado, y en segundo lugar, aunque simultáneamente, a la declaración de que existe otro contrato, oculto o disimulado, cuya validez o nulidad deberá quedar establecida en la sentencia”. (Cita omitida.) Íd. La acción para declarar la simulación no prescribe y serán las partes que participaron de la simulación quienes tienen legitimación para alegarla en el foro judicial. Íd.

Si bien la simulación por sí misma “no hace ilícito o nulo el negocio”, crea una sombra de sospecha. *Díaz García. v. Aponte Aponte, supra*, pág. 12. **Será quien impugne el negocio quien**

deberá presentar prueba que establezca la simulación y, una vez esta quede demostrada o se demuestre que existe un contrato simulado se crea una “presunción de simulación absoluta contra el negocio disimulado que compete al gestor rebatir mediante la existencia de una causa verdadera y lícita”. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*, pág. 163; *Reyes v. Jusino, supra*, pág. 284. (Énfasis suplido). Ante la conocida dificultad de probar la simulación, se puede demostrar la voluntad real de las partes a través de una contradecación, y se podrá utilizar cualquier medio de prueba, lo que incluye las presunciones y la prueba testifical. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*, pág. 164. Cabe señalar que puede declararse la simulación de un contrato aun si se ha consignado en una escritura pública ya que, “[s]i bien existe una presunción legal a favor de la veracidad de los hechos consignados en una escritura pública, tal presunción no es concluyente y puede ser rebatida por la correspondiente prueba de hechos contrarios a los consignados en dicha escritura”. *Íd.*; *Monserate v. López*, 80 DPR 491, 501 (1958).

La escritura pública genera una presunción rebatible de corrección y legalidad. *Monserate v. Lopés*, 80 DPR 491, 501 (1958); *Vázquez v. Zeda*, 58 DPR 594, 599 (1941). (Énfasis suplido). Al ser rebatible la presunción la parte puede alegar y evidenciar la ficción del negocio jurídico, aunque éste conste en un instrumento público. A través de la prueba correspondiente, el juzgador puede determinar, con certeza razonable, la ocurrencia de la simulación del negocio y por tanto determinar como hechos probados eventos contrarios a la representación hecha en la escritura pública. *Quetglas v. Carazo* 134 DPR 644, 652 (1993).

La Regla 14 de las de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV R. 14, establece que el efecto de las presunciones en las acciones civiles le impone a la parte contra la cual se establece la presunción el peso de la prueba

para demostrar la inexistencia del hecho presumido. La citada Regla dispone además que:

Si la parte contra la cual se establece la presunción no ofrece evidencia para demostrar la no existencia del hecho presumido, el juzgador debe aceptar la existencia de tal hecho. Si se presenta evidencia en apoyo de la determinación de la no existencia de tal hecho, la parte que interesa rebatir la presunción debe persuadir al juzgador de que es más probable la no existencia que la existencia del hecho presumido. 32 L.P.R.A. Ap. IV R. 14.

Por lo tanto, una vez establecido el hecho presumido la otra parte está obligada a ofrecer evidencia para refutarlo de lo contrario el juzgador aceptará la existencia del hecho presumido. *Vicente v. Saldaña*, 157 DPR 37, 51-52 (2002).

Es importante destacar que el Tribunal Supremo ha señalado que en el otorgamiento de una escritura de compraventa, el pago del precio no debe dejar lugar a dudas y no es suficiente la confesión de haberlo recibido, o que en la escritura conste su existencia, debido a que en ocasiones se finge ante el notario una entrega que no es más que una farsa de las partes para engañarle. *Díaz García v. Aponte Aponte, supra*, pág. 10. Es preciso que el precio ineludiblemente exista porque, de lo contrario, la venta sería simulada. *Id.*, a la pág. 11. Así pues, la parte que ataca el contrato debe probar que no medió precio ni su equivalente.

III.

Como primer señalamiento de error, la apelante sostiene que el precio pactado en la compraventa del inmueble es muy inferior al de la tasación realizada en el año 2005. En atención a ello, la señora González Rodríguez señala en su segundo y tercer señalamiento de error que la compraventa cuya nulidad invocó esconde en realidad una donación subyacente en perjuicio de su legítima como única heredera de la señora Rodríguez Otero. En esencia, mediante los restantes señalamientos de error la apelante argumenta que los

apelados se enriquecieron injustamente mediante el negocio jurídico celebrado y que incidió el foro primario al sostener la validez de la compraventa en perjuicio de sus derechos hereditarios, cuando debió declarar su nulidad.

En el presente caso, conforme a lo dispuesto en la Regla 110 de las de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110(c), el peso de la prueba recaía sobre la apelante quien pretendía obtener una sentencia de nulidad de compraventa y establecer que la compraventa era simulada y que contenía una donación subyacente. Lo cierto es que, una donación con el propósito de reducir el patrimonio del deudor podría conllevar la rescisión del contrato, pero no necesariamente su nulidad. Aún así ni siquiera la apelante pudo probar que se trataba de un contrato de simulación relativa ni que la compraventa del inmueble fuera simulada o que ésta encubría una donación. En su testimonio, el tasador afirma que para el año 2005 la propiedad vendida tasó \$65,000.00. No obstante, esta declaración es insuficiente para probar una donación subyacente a la compraventa. Precisa destacar que, de su testimonio surge que éste no recuerda si entró o no a la propiedad; si tuvo o no acceso a la misma y que tampoco tenía la descripción legal del inmueble.³

La Regla 110 de las de Evidencia aclara que “la evidencia directa de una persona testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley.” 32 LPRA Ap. VI, R. 110(d). Sin embargo, se desprende de la Sentencia que el foro primario adjudicó la credibilidad que la prueba desfilada le mereció. En particular, adjudicó entera credibilidad al testimonio del notario que autorizó las escrituras de compraventa,

³ Véase, págs.42-43 y 61-63 Transcripción estipulada del Juicio en su Fondo

quien declaró entre otros asuntos, sobre la capacidad de la señora Rodríguez Otero como vendedora del inmueble.

Asimismo, surge de la totalidad de la prueba presentada que las partes contratantes se obligaron a entregar una cosa determinada y la otra parte se obligó a pagar por ella un precio cierto, lo cual hizo. Es decir, que las partes contratantes lograron un acuerdo respecto a la cosa y al precio y otorgaron una escritura pública sobre la venta el inmueble.

Las determinaciones de hechos realizadas por el Tribunal de Primera Instancia son cónsonas con la prueba presentada. En el caso que nos ocupa hay ausencia de circunstancias extraordinarias que demuestren pasión, perjuicio o parcialidad del foro primario en la apreciación de la prueba oral desfilada que justifiquen nuestra intervención con la adjudicación de credibilidad del foro primario.

De la totalidad de la prueba que obra en el expediente, que incluye las escrituras de compraventas suscritas por los otorgantes y autorizadas por el Notario Emilio Cancio Bello, surge claramente la intención de las partes de realizar el negocio jurídico de compraventa del inmueble y están presente todos sus requisitos, entre estos, el precio cierto.

Además, la aparte apelante omitió probar que no medió precio ni su equivalente. La apelante tampoco logró demostrar que existiera una divergencia deliberadamente producida entre la voluntad y las manifestaciones de la parte apelada y la señora Rodríguez Otero al otorgar la escritura de compraventa. Hay además, ausencia de prueba que existiera un acuerdo simulatorio entre las partes ni el fin de engañar a terceros. Por lo tanto, es forzoso concluir que la parte apelante no logró rebatir la presunción de corrección y validez de la escritura de compraventa, por lo que no demostró que el contrato fuera uno simulado.

En consecuencia, el Tribunal de Primera Instancia no erró al desestimar la acción de nulidad de compraventa y al concluir que no existe evidencia creída que estableciera nulidad o ilegalidad en las actuaciones de los apelados.

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, CONFIRMAMOS la Sentencia apelada.

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

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