

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

José R. Cuevas
Rodríguez; Elizabeth
Silva Hernández y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos

Apelados

vs.

Keila Monegro Huertas;
Ivette Miranda Ríos

Apelantes

KLAN202000751

APELACIÓN

procedente del
Tribunal de Primera
Instancias, Sala de
Bayamón

Sobre: Nulidad de
Contrato

Civil Núm.:
BY2019CV3298

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de octubre de 2020.

Comparece la señora Keila Luz Monegro Huertas (Sra. Monegro Huertas), mediante recurso de apelación. Solicita que revisemos la Sentencia dictada el 6 de agosto de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). Mediante su dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la moción de sentencia sumaria presentada por el señor José Cuevas Rodríguez y su esposa, la señora Elizabeth Silva Hernández (matrimonio Cuevas-Silva), en la que declaró nulas la Escritura de Compraventa Núm. 5 y las Escrituras de Hipotecas Núm. 20 y Núm. 14, ordenando al Registro de la Propiedad de Bayamón que anotara la nulidad de estas escrituras. Asimismo, declaró No Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria y desestimación instada por la Sra. Monegro Huertas.

Número Identificador

SEN2020 _____

Examinada la comparecencia de la parte apelante, sin el beneficio de la comparecencia de la parte apelada, procedemos con la disposición del presente recurso.

-I-

El 14 de junio de 2019 el matrimonio Cuevas-Silva instó una Demanda de nulidad de contrato contra la señora Ivette Miranda Ríos (Sra. Miranda Ríos) y la apelante. Alegaron que la Sra. Miranda Ríos le vendió a la apelante un inmueble ubicado en el barrio Bucarabones de Toa Alta, mediante la Escritura de Compraventa Núm. 5 del 1 de marzo de 2013 ante el notario Domingo Carrasquillo Díaz. Sostuvo que dicho negocio jurídico era nulo por vicios del consentimiento y por ser una simulación para defraudarlos, ya que no habían podido ejecutar una hipoteca que tenían a su favor sobre dicha propiedad. A su vez, señalaron que la Escritura de Hipoteca Núm. 20 del 5 de mayo de 2011 y la Escritura de Hipoteca Núm. 14 del 2 de febrero de 2012, las cuales garantizaban un pagaré, eran nulas pues se realizaron en fraude de acreedores y carecían de objeto, consentimiento y causa. Por lo que, solicitaron que se declarara nulas las escrituras y se condenara a las demandadas al pago de costas y honorarios de abogado.

Por su parte, la Sra. Monegro Huertas presentó su Contestación a la Demanda. En ésta, aceptó que realizó los negocios jurídicos alegados en la demanda. Sin embargo, alegó que de prevalecer el matrimonio Cuevas-Silva, la Sra. Miranda Ríos era la única responsable ante el matrimonio, ya que fue quien le vendió la propiedad. Asimismo, levantó como defensa afirmativa que la demanda estaba prescrita y que el matrimonio debía probar que la rescisión del contrato es el único medio para recobrar el crédito.

Luego de varias incidencias procesales, el 8 de mayo de 2020 el matrimonio Cuevas-Silva presentó una “Moción de Sentencia Sumaria”. En su moción, alegó que, como cuestión de derecho, procedía que se dictara sentencia sumaria a su favor, ya que no existía controversia de que la compraventa entre la Sra. Miranda Ríos y apelante era nula por falta de causa. Además, arguyeron que eran acreedores de la propiedad objeto del litigio y que no había podido ejecutar su hipoteca por los negocios jurídicos efectuados por la apelante y la Sra. Miranda Ríos. Añadieron que en la deposición realizada a la Sra. Miranda Ríos ésta testificó que solamente acudió a la oficina del abogado a firmar las escrituras; que no recibió dinero alguno por la compraventa ni por los pagarés; y que no le leyeron la escritura. A su vez, señalaron que la Sra. Monegro Huertas declaró en su deposición que no pagó un centavo por la propiedad y que lo único que hizo fue firmar la misma. Finalmente, argumentaron que la falta de causa y precio establecían un caso claro de nulidad absoluta o radical del contrato de compraventa y de los pagarés suscritos por la Sra. Miranda Ríos y la apelante.

Por su parte, el 3 de junio de 2020 la Sra. Monegro Huertas presentó un escrito titulado “Moción en Oposición a Sentencia Sumaria y Solicitud de Desestimación de la Demanda”. Alegó que existían controversias de hechos que impedían que se dictara sentencia sumaria en esta etapa de los procedimientos, pues el matrimonio Cuevas-Silva no ha podido demostrar que la compraventa se realizó de mala fe o en acuerdo con la apelante para perjudicarlos. Señaló que el contrato era uno de compraventa, donde la Sra. Miranda Ríos se obligó a entregar la cosa determinada y la Sra. Monegro Huertas asumió las hipotecas que gravan la propiedad como contraprestación. Asimismo, señaló que la causa de acción de nulidad de contratos por alegados vicios

del consentimiento estaba prescrita conforme al Art. 1253 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3512, pues el negocio jurídico se había realizado el 1 de marzo de 2013 y la reclamación se instó el 14 de junio de 2019. Expuso que la hipoteca del matrimonio Cuevas-Silva no estaba inscrita, por lo que ésta no gozaba de la fe pública registral. En cuanto al fraude de acreedores, alegó que el matrimonio no pudo probar quienes fueron partícipes del alegado fraude; que la compraventa se realizó de mala fe para defraudarlos; que la Sra. Miranda Ríos no poseía otros bienes sobre los que pudiera reclamar su acreencia. Asimismo, señaló que la causa de acción de fraude de acreedores estaba prescrita.

Evaluada las alegaciones de las partes, el 6 de agosto de 2020 el TPI dictó la Sentencia apelada, mediante la cual declaró Ha Lugar la “Moción de Sentencia Sumaria” presentada por el matrimonio Cuevas-Silva y denegó la solicitud de desestimación presentada por la apelante. Así, el foro primario formuló las siguientes determinaciones de hechos:¹

1. El 1 de marzo de 2013, la codemandada Ivette Miranda Ríos le vendió a la codemandada Keila Luz Monegro Huertas, una propiedad localizada en la jurisdicción de Toa Alta, por el precio de \$250,000,00, mediante la Escritura de Compraventa Núm. 5, otorgada ante el Notario Público, Lcdo. Domingo Carrasquillo Díaz.

2. La vendedora no recibió dinero alguno de la compradora, proveniente de la compraventa en cuestión.

3. La propiedad vendida mediante la Escritura Núm. 5 aparece descrita de la siguiente manera:

“--RÚSTICA: Radicada en el barrio Bucarabones de Toa Alta, Puerto Rico, solar núm. 23, con cabida de 1,855 m², en Lindes por el Norte con el solar número 22; por el Sur con el solar número 24; por el Este con los solares número 18 y 19 y por el Oeste con Camino Municipal.-----

4. Dicha propiedad se encuentra inscrita al folio 187 del tomo 543 de Toa Alta, Registro de la [P]ropiedad de Bayamón, Sección III.

¹ Apéndice del escrito de apelación, págs. 11-31.

5. La codemandada Ivette Miranda Ríos constituyó una hipoteca en garantía de un pagaré a favor del portador o a su orden, por \$100,000.00 de principal más intereses al 6% y vencerlo en cuatro (4) meses, mediante la Escritura Núm. 20 del 5 de mayo de 2011, otorgada ante el Notario Público, Lcdo. Domingo Carrasquillo Díaz.

6. La codemandada Ivette Miranda Ríos constituyó una hipoteca en garantía de un pagaré a favor del portador o a su orden, por \$150,000.00 de principal más intereses al 6% y vencerlo en cuatro (4) meses, mediante la Escritura Núm. 14 del 2 de febrero de 2012, otorgada ante el Notario Público, Lcdo. Domingo Carrasquillo Díaz.

7. Según la Deposition tomada el 11 de mayo de 2018 a la codemandada Ivette Miranda Ríos, en la página 8 de la misma, dice que “solamente fue a firmar”; en la página 10 dice que “solamente mi nombre está ahí. Pero yo no tengo nada que ver con la casa”; en la página 11 donde dice que “solamente fue al abogado a firmar la escritura; a la página 21 dice que “lo único que dijeron era que firmara y no le leyeron la escritura”. Posteriormente en su deposición del 16 de agosto de 2019, la señora Miranda Ríos, en la página 8 describe la propiedad; en la página 9 expresa que “no conocía al Notario que firmó ante la secretaria; en la página 10 expresa que no había hecho negocio jurídico y que haya firmado a instancia de su papá; en la página 13 expresa que “no conocía al notario y que en ninguna de la tres escrituras hubo un negocio jurídico y que lo único que había hecho era ir a firmar papeles y que no había recibido dinero ni se le había entregado nada ni en la venta ni en los pagarés”.

[8]. Según la Deposition tomada el 4 de febrero de 2020, la codemandada Keila Luz Monegro Huertas, en la página 13 de la misma, expresa que “conoció a Domingo Carrasquillo Díaz, el notario cuando firmó la escritura de venta y que antes no lo había conocido y que habló con él de 15 o 20 minutos”. En la página 15 de su deposición expresa que “no puso un sólo centavo para la compra y que lo único que había hecho era ir a firmar la escritura. Reitera que no hubo entrega de dinero y no vio ninguna transacción”. En la página 21, la señora Monegro Huertas “reitera que no dio un solo centavo”.

[9]. El 5 de mayo de 2012, la codemandada Ivette Miranda Ríos otorgó una hipoteca mediante Escritura Núm. 20, ante el Notario Público, Lcdo. Domingo Carrasquillo Díaz, cuya escritura es nula por carecer de causa, objeto y consentimiento válido. Asimismo, es nulo el pagaré garantizado por dicha hipoteca, por las mismas razones.

[10]. Según la Deposition tomada el 11 de mayo de 2018, a la codemandada Ivette Miranda Ríos, en la página 12 de la misma, dice que “solamente había firmado”; en la página 14 dice que “no era su voluntad comprometerse y que no sabía ni estaba consciente de lo que estaba firmando”; en la página 18 expresa que

“no sabía lo que había firmado y que no recibió dinero con relación a los pagarés”; en la página 19 dice que no sabía dónde estaban (pagarés); en la página 20 dice que no se le habían entregado; y en la página 21 dice que “lo único que había hecho era firmar”; a la página 22 dice “que no se le leyó la escritura”.

[11]. El 2 de febrero de 2012, la codemandada Ivette Miranda Ríos otorgó una hipoteca mediante Escritura Núm. 14, ante el Notario Público, Lcdo. Domingo Carrasquillo Díaz, cuya escritura es nula por carecer de causa, objeto y consentimiento válido. Asimismo, es nulo el pagaré garantizado por dicha hipoteca, por las mismas razones.

[12]. Según la Deposition tomada el 11 de mayo de 2018, a la codemandada Ivette Miranda Ríos, en la página 12 de la misma, dice que “solamente había firmado”; en la página 14 dice que “no era su voluntad comprometerse y que no sabía ni estaba consciente de lo que estaba firmando”; en la página 18 expresa que “no sabía lo que había firmado y expresa que no recibió dinero con relación a los pagarés”; en la página 19 dice que “no sabía dónde estaban”; en la página 20 dice que “no se le habían entregado”; en la página dice que “lo único que había hecho era firmar”; y a la página 22 dice que “no se le leyó la escritura”

En síntesis, el foro primario resolvió que la Escritura de Compraventa Núm. 5 era nula pues la vendedora, la Sra. Miranda Ríos, no recibió dinero alguno por el negocio jurídico, constituyendo un contrato radicalmente nulo por falta de causa. En consecuencia, determinó que las Escrituras de Hipoteca Núm. 20 y Núm. 14 que gravaban la propiedad también eran nulas. Sobre ello, señaló el TPI que al no recibir la compradora dinero alguno proveniente de la venta simulada, los pagarés no llegaron a garantizar dicho negocio jurídico, y a su vez, las hipotecas no constituyeron garantía de los pagarés. Asimismo, concluyó que la causa de acción no estaba prescrita, por tratarse de una acción de nulidad absoluta de una venta por simulación contractual. Por lo anterior, declaró Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por los demandantes y No Ha Lugar a la “Moción en Oposición a Sentencia Sumaria y Solicitud de Desestimación de la Demanda” presentada por la Sra. Monegro Huertas. En consecuencia, ordenó al Registrador de la Propiedad de Bayamón

que anotara en su registro la nulidad de dichas escrituras públicas.

Insatisfecha con el dictamen del foro primario, el 18 de agosto de 2020 la Sra. Monegro Huertas presentó una “Moción Solicitando Reconsideración”. El 21 de agosto de 2020, el foro primario emitió una Resolución y declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración instada por la parte apelante.²

Inconforme aun, el 23 de septiembre de 2020 la Sra. Monegro Huertas compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante el presente recurso de apelación y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

Erró el TPI al dictar Sentencia Sumaria a favor de los apelados debido a que la causa de acción presentada en autos estaba prescrita según establecido en el Artículo 1251 del Código Civil de Puerto Rico y debido que existen hechos materiales en controversia.

Erró el TPI al resolver que la Escritura Número 5 del 1 de marzo de 2013 es nula por cumplir con los requisitos de consentimiento, objeto y causa.

Erró el TPI al no resolver que el apelado no tenía legitimación activa para solicitar la nulidad o rescisión de la Escritura Número 5 del 1 de marzo de 2013, debido a que este no tenía una hipoteca registrada previo a la consumación de la Escritura Número 5 del 1 de marzo de 2013.

-II-

-A-

La sentencia sumaria es el mecanismo procesal, cuyo fin es acelerar la tramitación de los casos, permite disponer de ellos sin celebrar un juicio. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 166 (2011). Los tribunales pueden dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015). Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones,

² Apéndice del escrito de apelación, pág. 1.

deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Se trata de un remedio rápido y eficaz para aquellos casos en que la parte promovente logra establecer que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso. *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 293, 310-311 (2007). Un hecho material es aquel que “puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable”. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010). Una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Toda duda en torno a si existe una controversia o no debe ser resuelta en contra de la parte promovente. *Íd.*

La Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a), establece que la moción de sentencia sumaria deberá contener lo siguiente:

1. *Una exposición breve de las alegaciones de las partes;*
2. *los asuntos litigiosos o en controversia;*
3. *la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;*
4. *una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como*

- de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;*
5. *las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y*
 6. *el remedio que debe ser concedido.*

De otro lado, la parte que se opone deberá citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o párrafo pertinente. Regla 36.3(b)(2) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b)(2). Además, tendrá un término de 20 días desde la notificación de la moción de sentencia sumaria para presentar su contestación a ésta. Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*. Si ésta no presenta su contestación en el término provisto, se entenderá que la moción ha quedado sometida para la consideración del tribunal. Regla 36.3(e) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e).

Al considerar una solicitud de sentencia sumaria, se tomarán por ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que presente la parte promovente. *Díaz Rivera v. Srio. de Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). Cualquier inferencia que surja de los hechos incontrovertidos debe efectuarse de la forma más favorable a la parte promovida. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 130 (2012). No se debe dictar sentencia sumaria si: “(1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al., supra*, a la pág. 757.

En torno al análisis que le corresponde realizar al Tribunal de Apelaciones al momento de revisar la denegatoria o la concesión

de una moción de sentencia sumaria, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció que, al estar regidos por la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, debemos aplicar “los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario”. Íd., pág. 118. Ahora bien, no nos corresponde considerar prueba que no se presentó ante el TPI ni adjudicar los hechos materiales que están en controversia, ya que eso le incumbe al foro primario luego de celebrar un juicio en su fondo. Íd. Lo que nos atañe es revisar si la moción y su oposición cumplen con los requisitos de la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, así como examinar si existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, a tenor de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.4, exponerlos concretamente, así como los que están incontrovertidos. Íd. Dicha determinación podemos hacerla en la Sentencia que disponga del caso, haciendo referencia “al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia”. Íd. Por último, nos corresponde revisar de *novo* si el tribunal de primera instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. Íd., a la pág. 119.

-B-

Los contratos son una de las fuentes de las obligaciones en Puerto Rico. Art. 1042 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2992. Un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3371. En Puerto Rico rige el principio de libertad de contratación según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372; *CNA Casualty of P.R. v. Torres*

Díaz, 141 DPR 27, 38-39 (1996); *Mun. De Ponce v. Gobernador*, 138 DPR 431 (1995); *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157, 169-170 (1994).

Por su parte, las normas de contratación exigen la concurrencia de tres requisitos sin los cuales un contrato no puede quedar válidamente constituido, a saber: objeto cierto, causa lícita y consentimiento de los contratantes. Art. 1213 Código Civil; 31 LPRA sec. 3391. Se entiende por causa en los contratos onerosos la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte. Art. 1226 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3431. A estos efectos, el Art. 1227 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3432, indica que: “[l]os contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral”.

Hay dos tipos de causa ilícita: la causa ilegal, que es contraria a las leyes, y la causa inmoral, llamada también “causa torpe”, que es contraria a la moral y a las buenas costumbres. La causa será ilícita no sólo cuando el contrato en sí mismo sea prohibido, sino cuando el mismo sea un intento de ocasionar un daño o perjuicio o de cometer un fraude. *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs.*, 121 DPR 197, 217 (1988). Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral o al orden público. Art. 1227 del Código Civil, *supra*; Art. 1207 del Código Civil, *supra*; *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 263 (1999). Por esto, el Tribunal Supremo ha reconocido que aquellos contratos en que la causa sea contraria a la ley, y por tanto ilícita, serán nulos e inexistentes. *Morales v. Municipio de Toa Baja*, 119 DPR 682, 684-685 (1987); *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172, 181-182 (1985); *Coop. La Sagrada Familia v. Castillo*, 107 DPR 405, 417-418 (1978); *Hernández Usera v. Srio. De Hacienda*, 86 DPR 13, 18 nota 5 (1962).

Se trata de una lesión a un interés general de orden jurídico o moral. Es decir, la causa como elemento indispensable en todo contrato, según el Art. 1227 del Código Civil, *supra*, no puede oponerse a las leyes o a la moral, y su enfoque no puede limitarse a la vertiente objetiva que visualiza sólo el contenido de las contraprestaciones objeto del contrato. Esto es, los motivos o móviles que indujeron a las partes a contratar son elementos extrajurídicos, que en principio pueden ponderarse en la consideración de la ilicitud de la causa, si lo aconsejan razones poderosas. Lo anterior, no incide con la libertad de contratación que caracteriza nuestro ordenamiento jurídico contractual. Ello sugiere la posibilidad de celebrar los contratos que las partes tuvieren a bien otorgar, en ausencia de algún principio de derecho constitucional, estatutario o de política pública que se lo impida. *Mun. de Ponce v. A.C. et al*, 153 DPR 1 (2000).

Como dijimos, **los contratos con causa falsa o causa ilícita no producen efecto alguno por ser éste uno de los requisitos esenciales de un contrato.** Art. 1227 del Código Civil, *supra*. Es decir, todo contrato sin causa o con causa ilícita es nulo. Por consiguiente, “una vez se determina la ilicitud de la causa, el contrato es nulo e inexistente”. *Piovanetti v. S. L. G. Touma, S. L. G. Tirado*, 178 DPR 745, 773 (2010). Cuando existe nulidad del contrato, la ley procura “borrar en lo posible ésta para dejar a salvo aquél, y por ello ordena la restitución de las cosas con sus frutos, del precio con sus intereses, quedando así a lo menos en teoría, el contrato nulo, como si no hubiese existido”. J.M. Manresa, Comentarios al Código Civil Español, 6ta. ed. Madrid, Ed. Reus, 1967, T. VIII, Vol. 2, pág. 869. Es con ese propósito en mente que nuestro Código Civil en su Art. 1255, 31 LPRC sec. 3514, dispone que **la declaración de nulidad tendrá como consecuencia deshacer el intercambio de prestaciones**

practicadas y evitar que las obligaciones contraídas y no cumplidas puedan ser exigidas.

Aunque es norma conocida que para que un contrato sea válido tiene que cumplir con el requisito de causa, nada impide que se pueda reconocer la validez a un contrato que posea una causa falsa, entendida como una causa fingida o que encubre una verdadera. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, 173 DPR 150, 161 (2008). El Art. 1228 del Código Civil establece 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.” 31 LPRA sec. 3433. Por lo que se ha reconocido que la validez de 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*, citando a *Reyes v. Jusino*, 116 DPR 275, 284 (1985).

La simulación ha sido definida 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 éste carezca de todo contenido, o bien que esconda uno verdadero diferente al declarado.” *Díaz García v. Aponte Aponte*, 125 DPR 1, 8 (1989). Existen dos tipos de simulación contractual, a saber: la relativa y la absoluta. En la simulación absoluta, las partes crean la apariencia de un negocio jurídico, pero en realidad no realizan un negocio real. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*, citando a *Díaz García v. Aponte Aponte, supra*, a la pág. 10. “[S]e pretende la configuración aparente de un acto ficticio o inexistente.” *Hernández Usera v. Srio. de Hacienda*, 86 DPR 13, 18 (1962). **Cuando surge este tipo de simulación las partes no alteran la situación jurídica anterior, pues este contrato carece de causa es nulo, inexistente y no produce efectos jurídicos.** *Díaz García v. Aponte Aponte, supra*.

Por otra parte, la simulación relativa “consiste en disfrazar un acto: en ella se realiza aparentemente un negocio jurídico, queriendo y llevando a cabo en realidad uno distinto. Los contratantes concluyen un negocio verdadero, que ocultan bajo una forma diversa, de tal modo que su verdadera naturaleza permanezca secreta.” *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*, a la pág. 162. Bajo la falsa apariencia se encubre el negocio realmente deseado por las partes contratantes desean sustraer de la curiosidad de terceros. *Id.* En estos casos, una vez se cumplan con ciertos requisitos, el contrato simulado queda eliminado y cobra vigencia el contrato verdadero y disimulado. *Díaz García v. Aponte Aponte, supra.*

Nuestro Código Civil dispone que “[a]unque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario”. Art. 1229 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3434. Sin embargo, esta presunción puede ser rebatida. Una de las formas de rebatir la presunción es demostrando que no medió precio ni su equivalente cuando en la escritura publica el notario no da fe de su entrega, o si confesándolo las partes contratantes, no se justificara el hecho. *Díaz García v. Aponte Aponte, supra*, a la pág. 10, citando a *Ledesma Marrero v. Ledesma Marrero*, 84 DPR 167 (1961). “[N]o es suficiente que la confesión de haberlo recibido, o que en la escritura conste su existencia, pues en ocasiones se finge ante el Notario una entrega que no es más que una farsa de simulantes para engañarles”. *Id.* La exigencia del precio responde a la necesidad de que, de no existir, la venta sería una simulada.

Ahora bien, una parte puede instar una acción declarativa de simulación contractual para desvelar la simulación e imprimirle validez jurídica al contrato verdadero, siempre que concurren los elementos necesarios para su validez. Las partes que han

participado en la simulación tienen legitimación activa para impugnar el negocio efectuado. Por lo que le corresponderá a la parte que impugne el negocio presentar prueba tendente a demostrar la simulación. A su vez, **se ha reconocido que terceros que no han participado del contrato simulado puedan presentar una acción de simulación contractual, pero deberá valerse de prueba presunciones y prueba testifical para cumplir con su carga probatoria.** *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*, citando a *Diaz García v. Aponte Aponte, supra*. Una vez se establece la existencia de un contrato simulado, “se crea una presunción absoluta contra el negocio disimulado que compete al gestor rebatir mediante la existencia de una causa verdadera y lícita”. *Id*, citando a *Reyes v. Jusino, supra*. Así que, el promovente de la acción puede acudir a cualquier medio de prueba, incluyendo la prueba oral sobre la simulación. *Íd.* **En vista de que “la acción para declarar la simulación procura hacer efectiva la realidad jurídica frente a una realidad aparente que nunca ha existido, [...] la misma no prescribe.”** *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*, a las págs. 162-163. (Énfasis suplido).

-III-

La Sra. Monegro Huertas plantea que el contrato de compraventa entre la Sra. Ivette Miranda Ríos (vendedora) y la apelante tenía una causa lícita. Señala que en la deposición realizada a la apelante ésta declaró que su papá le regaló la casa objeto del presente litigio, por lo que el financiamiento de la misma fue una donación. Indica que existen hechos en controversia que impedían que dictara sentencia sumaria, pues se le esta privando del disfrute de su propiedad por una deuda que no está relacionada a su persona. Añade que de existir alguna deuda entre la Sra. Miranda Ríos y el matrimonio Cuevas-Silva, se debió

haber dilucidado primero si la primera era insolvente, antes de revocar el negocio jurídico de compraventa. Además, expone que el matrimonio Cuevas-Silva no pudo demostrar que la Sra. Miranda Ríos y la apelante se confabularon para defraudarlos como acreedores de la propiedad, por lo que no procedía la rescisión del contrato y su causa de acción estaba prescrita bajo el Art. 1251 del Código Civil, 31 LPRR sec. 3500. Finalmente, alega que el matrimonio Cuevas-Silva no tiene una hipoteca registrada a su favor, por lo que no tienen legitimación activa para solicitar la revocación de la Escritura Núm. 5 del 1 de marzo de 2013.

Luego de examinar de *novo* de la solicitud de sentencia sumaria y sus anejos, así como su respectiva oposición; en armonía con lo establecido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de *Meléndez González et al. v. M. Cuevas, supra*, concluimos que no existe controversia sobre hechos materiales que impidan resolver la reclamación por la vía sumaria. De esta manera, acogemos las determinaciones de hechos formuladas por el TPI en la Sentencia del 6 de agosto de 2020. Además, determinaremos que el TPI aplicó correctamente el derecho a la controversia ante nos. En específico, el foro apelado actuó conforme a derecho al resolver que la Escritura de Compraventa Asumiendo Hipotecas Núm. 5 del 1 de marzo de 2013 ante el notario Domingo Carrasquillo Díaz es nula por falta de causa y, en consecuencia, son nulas las Escrituras de Hipoteca Núm. 20 del 5 de mayo de 2011 y la Núm. 14 del 14 del 2 de febrero de 2012 ante el notario Domingo Carrasquillo Díaz. Veamos.

Según adelantamos, las normas de contratación exigen la concurrencia de tres requisitos para su validez, los cuales son el objeto cierto, la causa lícita y el consentimiento de los contratantes. Art. 1213 del Código Civil, *supra*. La causa, como uno de los requisitos para la validez de un contrato, requiere de la

prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte. Art. 1226 del Código Civil, *supra*. Por ello, un contrato que no tenga una causa o alguna causa ilícita, no producen efecto alguno y son nulos. Art. 1227 del Código Civil, *supra*. Una vez se determina la ilicitud o la ausencia de causa del negocio jurídico, tendrá la consecuencia el evitar que las obligaciones contraídas y no cumplidas puedan ser exigidas. Art. 1255 del Código Civil, *supra*. En el presente caso no existe controversia que el Sr. Cuevas Rodríguez le vendió a la Sra. Miranda Ríos la propiedad objeto del presente litigio mediante la Escritura de Compraventa Núm. 27 del 30 de octubre de 2009 ante el notario Pedro J. Hornedo Agosto por \$280,000.00.³ Más tarde, la Sra. Miranda Ríos suscribió la Escritura de Hipoteca Núm. 20 del 2 de febrero de 2012 ante el notario Domingo Carrasquillo para garantizar un pagaré al portador por la suma de \$100,000. Asimismo, la Sra. Miranda Ríos suscribió una segunda Escritura de Hipoteca Núm. 14 del 2 de febrero de 2012 en la se garantizaba un pagaré al portador sobre la misma propiedad por la cantidad de \$150,000.

Posteriormente, la Sra. Miranda Ríos compareció en la Escritura Núm. 5 del 1 de marzo de 2013 denominada como Escritura de Compraventa Asumiendo Hipotecas en calidad de vendedora. Aquí, la Sra. Miranda Ríos le vendió a la apelante la propiedad. Surge del párrafo Segundo de la Escritura que la propiedad se encontraba afecta a una hipoteca en garantía de dos pagarés, uno por la suma de \$150,000 y el otro por la cantidad de \$100,000. En la cláusula primera del aludido documento se establece lo siguiente:

PRIMERA: La Parte Vendedora por la presente VENDE, CEDE y TRASPASA la propiedad descrita en el párrafo PRIMERO de esta escritura por el convenido y ajustado precio de Doscientos Cincuenta Mil Dólares (\$250,000.00), cuya suma corresponde al valor total

³ Véase Apéndice del escrito de apelación, págs. 170-173.

de las hipotecas que gravan la propiedad, por lo que otorga la Parte Compradora a la Parte Vendedora la más formal y eficaz carta de pago.

No obstante, en el descubrimiento de prueba efectuado entre las partes, se le tomó deposición a la Sra. Miranda Ríos los días 11 de mayo de 2018 y 16 de agosto de 2019.⁴ En la deposición, la Sra. Miranda Ríos declaró que la residencia que le vendió a la apelante le pertenecía a su hermano, quien se encontraba en un proceso de divorcio y éste le traspasó la propiedad a su nombre para “no enredar el problema de su divorcio”.⁵ Testificó que ella no tenía nada que ver con la casa, que solamente compareció ante el abogado para firmar las escrituras de hipoteca sobre el pagaré y que desconocía el contenido de los documentos. Añadió que no era su voluntad comprometerse, pues la residencia no era suya. Que solo firmaba los documentos para ayudar a su hermano y que “no sabía que estaba firmando”.⁶ Asimismo, declaró que no recibió un solo centavo de los negocios jurídicos efectuados y que no tenía ni idea de quién poseía los pagarés, ya que éstos nunca le fueron entregados. Señaló que nunca le leyeron la escritura ni se la explicaron, no recuerda haber suscrito ningún instrumento de compraventa y tampoco sabe del paradero de la propiedad. Sobre el abogado, explicó que no lo conocía y que el día que fue a firmar las escrituras no recordada si la firmó ante la secretaria de la oficina. Solo firmó los documentos a requerimiento de su padre.

También, se le tomó deposición a la apelante el día 4 de febrero de 2020.⁷ Allí, la apelante declaró que el día que suscribió la Escritura de Compraventa compareció a la oficina del abogado porque su padre la llamó, para que compareciera a firmar unas escrituras sobre una residencia que le había comprado. Señaló

⁴ Véase Deposition a la Sra. Ivette Miranda Ríos de los días 11 de mayo de 2018 y el 16 de agosto de 2019 en el Apéndice del escrito de apelación, págs. 88-133.

⁵ Apéndice del escrito de apelación, págs. 94-95.

⁶ Apéndice del escrito de apelación, pág. 101.

⁷ Véase Deposition a la Sra. Keila Monegro Huertas del 4 de febrero de 2020 en el Apéndice del escrito de apelación, págs. 134-166.

que el dinero lo había puesto su padre, razón por la que ella no pagó nada por la propiedad. Declaró que desconocía cuánto dinero había pagado su padre y que lo único que hizo fue firmar la escritura. Indicó que nunca había visto a la Sra. Miranda Ríos y que tiempo después de firmar las escrituras recibió de su papá el original de los pagarés.

Como vimos, el testimonio de la Sra. Miranda Ríos y de la apelante denotan la falta de causa en las escrituras de pagarés y la escritura de compraventa. Nuestro ordenamiento jurídico ha reconocido que cuando no ha mediado precio ni su equivalente en un negocio jurídico, se entiende que la venta es una simulada. *Díaz García v. Aponte Aponte, supra*. Ante una venta simulada, se tiene que determinar si existe una causa real que se quiera disfrazar mediante el negocio jurídico realizado. En ausencia de una causa lícita, se entenderá que existe una simulación absoluta la cual no produce efectos jurídicos ninguno. *Íd.* En este punto, resulta evidente que la Sra. Miranda Ríos compareció ante la oficina del notario público sólo para firmar unos documentos de los cuales no conocía su contenido. Asimismo, la apelante declaró en su deposición que no pago cantidad alguna por la residencia, que ésta fue un alegado regalo de su padre. Ante la falta de una causa real para la realización de los negocios jurídicos aquí cuestionado, no nos queda mas que resolver que las partes crearon una apariencia de que realizaban una compraventa, pero nunca llegaron a realizar una negociación real. Por lo tanto, en el presente caso estamos ante una ausencia total de causa, que hace nulo e inexistente el negocio jurídico recogido en la Escritura Núm. 5 del 1 de marzo de 2013. En consecuencia, los pagarés garantizados mediante las Escrituras Núm. 20 y Núm. 14 también son nulos, pues la propia apelante declaró que los tenía en su poder, no existiendo una deuda que reclamar. En vista de lo

anterior, resolvemos que el foro primario actuó conforme a derecho al declarar la nulidad de las escrituras de hipoteca suscritas por la Sra. Miranda Ríos y la escritura de compraventa en la que la apelante adquirió la propiedad objeto del presente litigio.

Sobre las alegaciones de la apelante de que la causa de acción estaba prescrita, sostenemos que no le alberga la razón. Como mencionamos, la acción para declarar la simulación no prescribe. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*. Por lo que, la presente causa de acción ha sido ejercida válidamente y la misma no está prescrita.

En cuanto al fraude de acreedores, la parte apelante sostiene que el matrimonio Cuevas- Silva no había podido demostrar que la compraventa se realizó en fraude de acreedores. Como bien resolvió el TPI, la presente causa de acción no trata sobre fraude de acreedores, sino que es una de simulación contractual. Aunque en las alegaciones de la demanda el matrimonio mencionó en algún momento que la compraventa se realizó en fraude de acreedores, sostenemos que la génesis de esta controversia es si las escrituras son nulas por falta de causa contractual, por lo que no se cometió el error señalado.

Finalmente, sostenemos que las alegaciones de la apelante sobre la legitimación del matrimonio Cuevas-Silva no tiene méritos. En nuestro ordenamiento jurídico se ha reconocido legitimación a terceros que no han participado del negocio jurídico simulado puedan presentar una causa de acción de simulación contractual. Sin embargo, estos terceros deberán probar que el negocio jurídico simulado les ha causado perjuicios mediante prueba satisfactoria al tribunal, la cual puede incluir prueba testifical. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio, supra*. Por lo que, resolvemos que el matrimonio Cuevas-Silva tenía legitimación para presentar la presente causa de acción.

A la luz de lo anterior, concluimos que la Escritura Núm. 5 del 1 de marzo de 2013 y las Escrituras Núm. 20 y Núm. 14 de Hipotecas son nulas por falta de causa. Así, resolvemos que el TPI no cometió ninguno de los errores señalados

-IV-

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón.

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