

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

SUCESIÓN SOTERO
JIMÉNEZ VÉLEZ

Apelantes

v.

GILBERTO LISBOA
VILLANUEVA, *ET ALS.*

Apelados

KLAN202000421

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

Civil número:
A2CI201700505

Sobre:
Nulidad de
Escritura

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, el juez Bonilla Ortiz y la jueza Cortés González

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de junio de 2021.

Comparece ante este foro la Sucesión de Sotero Jiménez Vélez, compuesta por sus herederas Sara Jiménez Rodríguez, Lydia Esther Jiménez Rodríguez y Gloria Esther Jiménez Rodríguez ("la Sucesión" o "parte apelante"). Mediante el presente recurso de apelación, solicitan la revisión de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, notificada el 11 de febrero de 2020. Mediante esta, el foro primario desestimó la *Demanda* de epígrafe y la *Reconvención* interpuesta por una de las codemandadas, luego de llevado a cabo el juicio en su fondo.

Por los fundamentos que expondremos a continuación,

CONFIRMAMOS la *Sentencia* apelada.

-I-

El 23 de agosto de 2017, la Sucesión presentó una *Demanda* sobre nulidad de escritura pública, en contra de Gilberto Lisboa

Villanueva y los demás codemandados de epígrafe (parte apelada).¹ Mediante esta, las tres miembros de la Sucesión alegaron que su padre, Don Sotero Jiménez Vélez, quien falleció el 16 de junio de 2016, otorgó la Escritura número 4 sobre Cancelación de Hipotecas y Compraventa el 22 de marzo de 2016 junto a su cónyuge -hoy, cónyuge supérstite-, la codemandada Iluminada Guerra Villanueva. La parte apelante alegó en la *Demanda* que la Escritura número 4 es nula, debido a que nunca fue la voluntad de Don Sotero Jiménez Vélez venderle la estructura a la parte apelada *con todo el terreno incluido*, sino que era su intención reservarse la titularidad sobre la estructura que se encuentra enclavada en media cuerda de terreno.²

Según se alegó, previo a otorgar la Escritura número 4, el 29 de enero de 2016, Don Sotero Jiménez Vélez y la codemandada Iluminada Guerra Villanueva habían otorgado un Contrato de Opción a Compra junto con la parte apelada, respecto a la misma propiedad.³ En síntesis, la Sucesión alegó en la *Demanda* que, tanto la Escritura número 4 como el Contrato de Opción de Compraventa, constituyen contratos simulados, debido a que el precio de la compraventa pactada fue de \$27,000, cuando el monto de la tasación correspondiente a toda la finca -incluido el terreno- sobrepasa los \$120,000.00.⁴ Por tanto, la parte apelante argumentó en la *Demanda* que medió error, tanto en el consentimiento como en la causa plasmada en ambos documentos y que, por tanto, procede como remedio que el tribunal declare la nulidad de estos y ordene la devolución de las contraprestaciones,

¹ *Demanda*, exhibit 7, págs. 73-76 del apéndice del recurso. Cabe destacar que, el 21 de noviembre de 2017, la parte apelante presentó una *Demanda Enmendada*. Véase, Exhibit 8, págs. 77-80 del apéndice del recurso.

² *Íd.*, págs. 75; 79 del apéndice del recurso.

³ *Íd.*, pág. 74 del apéndice del recurso.

⁴ *Íd.*, pág. 79 del apéndice del recurso.

más las costas y gastos del proceso, además de una suma por concepto de honorarios de abogado.⁵

La codemandada Iluminada Guerra Villanueva manifestó en la contestación a la demanda, así como en una *Reconvención* interpuesta posteriormente, que no procede declarar nulo el negocio jurídico llevado a cabo sino, en cambio, subsanar la voluntad real de las partes. Es decir, ordenar la segregación del predio de la media cuerda de terreno y la propiedad objeto de controversia a favor de los vendedores; a saber, la Sucesión.

Tras los trámites de rigor, el foro *a quo* llevó a cabo el juicio en su fondo los días 2 y 3 de diciembre de 2019. Así, luego de aquilatar la prueba testifical y documental que ambas partes desfilaron durante el juicio, el foro primario notificó la *Sentencia* apelada el 11 de febrero de 2020.⁶ Mediante esta, desestimó la *Demanda* de epígrafe y la *Reconvención* presentada por Iluminada Guerra Villanueva.

El foro *a quo* razonó que, mediante ambas reclamaciones, se solicitaban "remedios inconsistentes con la prueba presentada y no conforme al derecho aplicable".⁷ Sin embargo, a pesar de haber desestimado la reclamación, el foro primario reconoció que a la codemandada Iluminada Guerra Villanueva le asiste el derecho a ocupar la residencia por tiempo indeterminado, sin pagar canon de arrendamiento.⁸

Insatisfecha con el dictamen, el 25 de febrero de 2020, la Sucesión solicitó reconsideración y, además, algunas enmiendas a las determinaciones de hechos.⁹ Evaluada la solicitud, el foro *a*

⁵ *Íd.*, págs. 79-80 del apéndice del recurso.

⁶ *Sentencia*, exhibit 1, págs. 1-13 del apéndice del recurso.

⁷ *Íd.*, pág. 12 del apéndice del recurso.

⁸ *Íd.*, pág. 13 del apéndice del recurso.

⁹ *Moción en Solicitud de Reconsideración [...]*, exhibit 2, págs. 14-36 del apéndice del recurso.

quo declaró No Ha Lugar ambas peticiones, mediante una *Resolución* notificada el 18 de junio de 2020.¹⁰

Aún inconforme, el 15 de julio de 2020, la Sucesión presentó la *Apelación* que nos ocupa, mediante la cual adujo que el foro primario cometió los siguientes errores:

ERRÓ EL HON. [TRIBUNAL] DE INSTANCIA AL NO ENCONTRAR PROBADOS LOS SIGUIENTES HECHOS:

- A) QUE LA VERDADERA VOLUNTAD DE DON SOTERO JIMÉNEZ Y DE DOÑA ILUMINADA GUERRA VILLANUEVA AL MOMENTO DE REALIZAR LA COMPRAVENTA CON LOS DEMANDADOS DE EPÍGRAFE FUE LA DE RESERVARSE PARA SÍ MEDIA CUERDA DE TERRENO CON LA CASA.
- B) QUE DE UNA TASACIÓN REALIZADA EL 19 DE AGOSTO DE 2018 REALIZADA POR LA TASADORA SANDRA TORRES, SURGE QUE EL VALOR DE LA PROPIEDAD OBJETO DEL PRESENTE CASO ERA DE \$100,000.
- C) QUE, SIN EMBARGO, EL PRECIO DE VENTA DE LA PROPIEDAD OBJETO DEL PRESENTE CASO FUE DE \$27,000.
- D) QUE DON SOTERO JIMÉNEZ NO LEYÓ LA ESCRITURA NÚM. 4 SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECAS Y COMPRAVENTA OTORGADA ANTE LA NOTARIO PÚBLICO ZUNILDA H. MONTIEL PERALTA.
- E) QUE LA VERDADERA VOLUNTAD DE LAS PARTES AL SUSCRIBIR LA ESCRITURA NÚM. 4 ERA LA DE SUSTITUIR A DON ANTONIO SANTIAGO MERCADO EN LOS ACUERDOS ALCANZADOS MEDIANTE EL CONTRATO DE OPCIÓN DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2015.

ERRÓ AL NO RESOLVER QUE LA ESCRITURA NÚM. 4 ES NULA.

Por su parte, el 8 de marzo de 2021, la parte apelada presentó un alegato en oposición, mediante el cual rechazó la comisión de los errores que la parte apelante le imputa al foro primario. Así, decretamos perfeccionado el recurso y procedemos a su disposición.

-II-

A.

En materia de apreciación de prueba, los foros apelativos debemos brindar deferencia a las determinaciones de hechos formuladas por el foro judicial primario. Serrano Muñoz v. Auxilio

¹⁰ *Resolución*, exhibit 3, págs. 37-39 del apéndice del recurso.

Mutuo, 171 DPR 717, 740 (2007); Rolón v. Charlie Car Rental, Inc., 148 DPR 420, 433 (1999). La norma general es que, si la actuación del foro *a quo* no está desprovista de una base razonable y no perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de primera instancia, a quien le corresponde la dirección del proceso. Sierra v. Tribunal Superior, 81 DPR 554, 572 (1959).

Así, el Tribunal de Apelaciones evitará variar las determinaciones de hechos del foro sentenciador, a menos que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2. Véase, además, Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 771 (2013); Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR, 175 DPR 799, 817 (2009). Sobre el particular, el Tribunal Supremo ha expresado que:

Una de las normas más conocidas en nuestro ordenamiento jurídico es que los tribunales apelativos no intervendremos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos que realizan los tribunales de instancia, a menos que se demuestre que el juzgador actuó movido por pasión, prejuicio o parcialidad o que incurrió en error manifiesto. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, *supra*, a la pág. 753.

Esta norma de autolimitación judicial cede cuando “un análisis integral de [la] prueba cause en nuestro ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que se estremezca nuestro sentido básico de justicia; correspondiéndole al apelante de manera principal señalar y demostrar la base para ello”. Pueblo v. Cabán Torres, 117 DPR 645, 648 (1986).

Como foro apelativo no debemos intervenir con las determinaciones de hechos, ni con la adjudicación de credibilidad que hace un Tribunal de Primera Instancia y sustituir mediante tal acción su criterio, por el nuestro. Rivera Menéndez v. Action

Services, 185 DPR 431, 448-449 (2012); S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., 177 DPR 345, 356 (2009). Así, la apreciación que hace el foro primario merece nuestra deferencia, toda vez que es quien tiene la oportunidad de evaluar directamente el comportamiento de los testigos y sus reacciones. En fin, es el único que observa a las personas que declaran y aprecia su *demeanor*. Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR, *supra*; Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 291 (2001); Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc., 113 DPR 357, 365 (1982).

En fin, como norma general, no intervendremos con la apreciación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia. Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*; Rivera Menéndez v. Action Services, *supra*, págs. 448-449; Monllor Arzola v. Sociedad de Gananciales, 138 DPR 600, 610 (1995). No obstante, si, de un examen de la prueba, se desprende que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundó su criterio en testimonios improbables o imposibles, se justifica nuestra intervención. C. Brewer PR, Inc. v. Rodríguez, 100 DPR 826, 830 (1972). Ello, sin obviar la norma que establece que un tribunal apelativo no puede dejar sin efecto una sentencia cuyas conclusiones encuentran apoyo en la prueba desfilada. Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, 116 DPR 172, 181 (1985).

B.

En nuestra jurisdicción los contratos son una fuente de obligación. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPR sec. 2992.¹¹ Entre las partes contratantes, las obligaciones que de ellos surgen

¹¹ Se cita en esta nota -y a lo largo de toda la exposición de derecho- el derogado Código Civil de 1930, por tratarse del cuerpo normativo en materia de obligaciones y contratos, aplicable al caso de epígrafe. Sin embargo, tomamos conocimiento respecto a que el Código Civil vigente surge de la Ley Núm. 55-2020, aprobado el 1 de junio de 2020.

tienen fuerza de ley "y deben cumplirse al tenor de los mismos". Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2994. Cual lo dispone el principio rector de libertad de contratación, las partes podrán establecer "los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3372; Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins., 176 DPR 512, 519 (2009).

En un contrato válido deberán concurrir el consentimiento de las partes, un objeto cierto y la causa de la obligación. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3391. El contrato se perfecciona por el consentimiento y desde ese entonces cada parte vendrá obligada a cumplir, no solo con lo expresamente pactado, sino también con "las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley". Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3375.

Nuestro más Alto Foro ha expresado que la vida de un contrato está compuesta por tres fases: la generación, el proceso de su formación; la perfección, el nacimiento de este a la vida jurídica; y la consumación, la realización y efectividad de las prestaciones. Acosta & Rodas, Inc. v. PRAICO, 112 DPR 583, 620 (1982), citando a Castán, Derecho Civil Español Común y Floral, T. III, págs. 523-525. En cuanto a la última, expresó que "*un contrato se consuma cuando las partes cumplen con las prestaciones a las cuales se obligaron en el convenio*". *Íd.*

De acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil, 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 construir el contrato". Artículo 1214 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3401. El Código Civil dispone, además, que "[s]erá nulo el consentimiento

prestado por error, violencia, intimidación o dolo". Artículo 1217, 31 LPRC sec. 3404. Véase, Colón v. Promo Motor Imports, Inc., 144 DPR 659, 666 (1997). En estos casos, el consentimiento es nulo. Véase, Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 DPR 216, 229 (2007). Según el Código Civil, en caso de nulidad por vicio en el consentimiento, las partes contratantes vendrán obligadas a restituirse las prestaciones objeto del contrato. Artículo 1255 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3514.

-III-

Mediante el primero de los señalamientos de error formulados por la Sucesión, esta cuestiona que, luego de aquilatar la prueba testifical y documental presentada por las partes durante el juicio, el foro primario no encontrara probados una serie de hechos que considera medulares, los cuales desglosa en su exposición. Entendemos que este error no se cometió. Así, para efectos de su discusión, atenderemos con carácter individual los puntos señalados en el recurso de epígrafe. Veamos.

En primer lugar, debemos enfatizar lo previamente expresado respecto al alcance de nuestra función como foro revisor, cuando nos corresponde pasar juicio sobre el rol de los foros de primera instancia a la hora de aquilatar la prueba presentada durante un juicio. Así, como norma general, en materia de apreciación de prueba, debemos brindar deferencia a las determinaciones de hechos que formula el foro primario - particularmente aquellas que se basan en testimonio oral- en ausencia de que medie prejuicio, parcialidad o que dicho foro incurra en error manifiesto al aplicar el derecho a los hechos probados.

En el caso de autos, el foro *a quo* fue específico en la *Sentencia* apelada al manifestar que el interrogatorio a los

testigos que habían formado parte de la transacción -a saber, la viuda y los compradores- era crucial y que, a su juicio, dichos testimonios habían resultado insuficientes para probar las alegaciones de la demanda.¹² Coincidimos con dicho foro en que, a la hora de determinar cuál fue la verdadera intención del causante al involucrarse en los negocios jurídicos objeto de controversia, el testimonio de la codemandada Iluminada Guerra Villanueva -su cónyuge supérstite y, como tal, coparticipante en dichos negocios- era indispensable, más resultó insuficiente.¹³

De este modo, no estamos en posición de intervenir con el criterio discrecional del foro primario, quien tuvo la oportunidad de presenciar el testimonio de dicha codemandada, es decir, tanto escuchar sus respuestas a las preguntas de los abogados, como observar su *demeanor* en la silla testifical. Por el contrario, luego de estudiar la transcripción de la prueba oral, refrendamos el análisis del foro *a quo*. Con relación a este testimonio, su nivel de importancia y su insuficiencia para probar las alegaciones de la *Demanda*, el foro primario manifestó con acierto lo siguiente:

El proceso de interrogar a los testigos que fueron parte en la transacción, la viuda y los compradores demandados fue una batalla, particularmente con la viuda, a nuestro juicio la testigo más importante. **El testimonio de esta no nos mereció total credibilidad.** Fue un testimonio plagado de dificultades. Por momentos se expresaba clara y libremente, otros lloraba, otros se quedaba callada ante preguntas abiertas, **no ofreció detalles con la libertad de proceder de un testigo seguro de los hechos y de su reclamación.** Lo que vimos fue a una mujer de 78 años de edad, con condiciones de salud, que subió al estrado con una sonrisa nerviosa, leyó con claridad lo que se le pidió de los contratos, luego le dio paso al llanto, **silencios eternos a las preguntas abiertas** y un *sí señor* a las preguntas sugestivas de los abogados. **La testigo respondió sí señor a las preguntas que establecían las alegaciones de los demandantes, que el negocio que querían era vender, reservándose la casa y media cuerda, pero también contestó en la afirmativa, que se le había dado el derecho a vivir la propiedad con carácter vitalicio,** que Don Sotero no quería dejarla con deuda y que los demandantes junto a

¹² *Sentencia*, exhibit 1, pág. 7 del apéndice del recurso.

¹³ *Íd.*

personas de la iglesia ayudaron en la rehabilitación de la casa que se había vuelto inhabitable por razón de un incendio, asuntos todos verificables en los contratos otorgados.¹⁴ (Negrillas suplidas y bastardillas en el texto original).

De este modo, la parte apelante considera que el foro *a quo* debió encontrar probado que la verdadera voluntad de Don Sotero Jiménez y de la codemandada, Doña Iluminada Guerra Villanueva al momento de realizar la compraventa con los demandados de epígrafe fue la de reservarse para sí media cuerda de terreno con la casa. No tiene razón.

Como bien enfatizó el foro primario en la *Sentencia* apelada, y según lo destacáramos previamente, el testimonio prestado durante el juicio por la codemandada Iluminada Guerra Villanueva, cuyo objetivo era probar dichas alegaciones, resultó contradictorio e insuficiente, y no contribuyó a clarificar cuál fue la verdadera intención del causante. Por tal razón, no le mereció entera credibilidad al foro primario. Si bien esta se limitó a responder "sí señor" cuando se le preguntó si era la intención del causante llevar a cabo la compraventa en cuestión, *reservándose la casa y media cuerda de terreno*, también contestó en la afirmativa, cuando se le preguntó si se le había extendido el derecho a vivir la propiedad *con carácter vitalicio*.

En cuanto a este último punto, debemos destacar que, a pesar de las contradicciones incurridas por esta en su testimonio y de concluir que procedía la desestimación, tanto de la *Demanda* de epígrafe como de la *Reconvención* instada por esta, el foro primario concluyó que la prueba documental presentada en evidencia válida que, en efecto, la codemandada Iluminada Guerra Villanueva tiene el derecho de ocupar la residencia con

¹⁴ *Íd.*, a las págs. 7-8 del apéndice del recurso.

carácter vitalicio. Sobre este particular, el foro *a quo* consignó en la parte dispositiva de la *Sentencia* apelada que “claramente se desprende de los documentos que Doña Liduvina¹⁵ tiene un derecho a ocupar la residencia sin pagar canon de arrendamiento ‘por tiempo indeterminado’ [...]”.¹⁶

En consideración a lo antes mencionado, en la *Sentencia* apelada, el foro *a quo* pautó una vista que se llevaría a cabo el 20 de febrero de 2020 a las 8:30 a.m., “a los fines de discutir alternativas”.¹⁷ Sin embargo, nos llama la atención que se pautara la celebración de dicha vista, a pesar de la determinación de desestimar, tanto la *Demanda*, como la *Reconvención*.

De modo similar, la Sucesión considera que el foro primario también debió encontrar probado que, de una tasación realizada el 19 de agosto de 2018 realizada por la tasadora Sandra Torres, surge que el valor de la propiedad objeto del presente caso era de \$100,000. No tiene razón la parte apelante pues, según las determinaciones de hechos contenidas en la *Sentencia* apelada, el foro primario sí encontró este hecho probado, luego de llevado a cabo el juicio en su fondo y aquilatada la prueba presentada, incluido el testimonio vertido para récord por la tasadora Sandra Torres Vélez. A tales efectos, la determinación de hechos número 4, inciso (a), reza como sigue:

4. El día 19 de agosto de 2018 se realizó informe de tasación de la propiedad en controversia que arrojó un valor de \$100,000. Se utilizó método de comparables.

a. **El 18 de agosto de 2018 se realizó una inspección a la propiedad por la Sra. Sandra Torres Vélez, tasadora de bienes raíces.** Se realizó una inspección visual en las que se evaluó las condiciones, materiales usados, edad, ubicación, cantidad y tipo de terreno, usos de la tierra,

¹⁵ Así también se le conoce a la codemandada Iluminada Guerra Villanueva.

¹⁶ *Sentencia*, exhibit 1, pág. 13 del apéndice del recurso.

¹⁷ *Íd.*

distribución, tipo de construcción, si existían planos, etc.¹⁸ (Negrillas suplidas).

Así, y relacionado con el planteamiento anterior, la Sucesión considera que el foro primario debió encontrar como un hecho probado que, a pesar de que la propiedad objeto de esta controversia tenía un valor de tasación de \$100,000, el precio de venta de la propiedad en cuestión fue de \$27,000. En cuanto a este planteamiento, tampoco tiene razón la parte apelante, pues ello también fue determinado por el foro *a quo* en la *Sentencia* apelada, luego de llevado a cabo el juicio en su fondo y aquilatada la prueba presentada. A tales efectos, la determinación de hechos número 3 reza como sigue:

3. El 22 de marzo de 2016, Don Sotero y esposa otorgaron escritura #4 sobre Cancelación de Hipoteca y Compraventa ante la Notario Público Zunilda Montiel Peralta.

- a. El objeto en el contrato de opción y posterior compraventa fue el mismo.
- b. **El precio de la transacción fue la cantidad de \$27,000 los cuales fueron pagados por los esposos codemandados antes de otorgarse los contratos descritos** mediante el pago de un préstamo adeudado por Don Sotero Jiménez Vélez y su esposa a una institución bancaria.
- c. El préstamo pagado por los esposos demandados, estaba garantizado con hipoteca sobre inmueble objeto del contrato entre las partes.¹⁹ (Negrillas suplidas).

De otra parte, la parte apelante considera que el tribunal debió encontrar como un hecho probado que Don Sotero Jiménez no leyó la Escritura número 4 sobre Cancelación de Hipotecas y Compraventa, otorgada ante la Notaria Pública Zunilda H. Montiel Peralta. Tampoco tienen razón los apelantes en cuanto a este punto, pues según lo expresado por el foro primario en el análisis formulado en la *Sentencia* apelada, ello no se sostiene en la prueba presentada.

¹⁸ *Íd.*, pág. 3 del apéndice del recurso.

¹⁹ *Íd.*

Sobre este particular, debemos recalcar nuevamente que, al igual que también lo reseñó el foro *a quo* en la *Sentencia* apelada, llama a nuestra atención que, de los testimonios en efecto presentados, solo el de la codemandada Iluminada Guerra Villanueva hubiese podido ayudar a aclarar las interrogantes respecto a la intención de Don Sotero a la hora de participar de los negocios jurídicos en cuestión. Sin embargo, dicho testimonio no solo resultó insuficiente para dicho propósito, como se reseñó antes, sino que la parte demandante tampoco citó a otros testigos que hubiesen podido estar en posición de aclarar estas interrogantes como, por ejemplo, la propia Notaria Zunilda Montiel Peralta, que participó en todos los negocios jurídicos en cuestión.

En ese sentido, también es preciso destacar que las escrituras públicas, como documentos revestidos de la fe pública notarial que les imprime el notario que las autoriza, están revestidos de una presunción de veracidad, autenticidad y legalidad. Véase, *In re Avilés, Tosado*, 157 DPR 867, 889 (2002). Al respecto, la Ley Notarial de Puerto Rico dispone, en lo pertinente, lo siguiente: “[...] **La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función, personalmente ejecute o compruebe** y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento”. Artículo 2 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2002. (Negrillas suplidas). Por tal razón, en ausencia de la presentación de prueba en el juicio —tal y como ocurrió en este caso— conducente a rebatir la presunción de veracidad, autenticidad y legalidad que cobija a los instrumentos públicos como lo son las escrituras, estos elementos son los que prevalecerán.

Así también, la parte apelante argumentó que, a su juicio, el foro *a quo* debió determinar como un hecho probado que la

verdadera voluntad de las partes al suscribir la Escritura núm. 4 era la de sustituir a Don Antonio Santiago Mercado en los acuerdos alcanzados mediante el contrato de opción del 30 de diciembre de 2015. No le asiste la razón a la Sucesión en cuanto a este punto, por motivos similares a los expresados en el punto anterior, a saber, la parte demandante no produjo prueba conducente a probar este punto.

A tales efectos, cabe destacar que la parte demandante omitió traer como testigo a Don Antonio Santiago Mercado, quien era parte otorgante en un contrato de opción previo que se discutió, pero que no llegó a concretarse. Este testimonio sí fue anunciado como prueba de la parte demandante, aunque luego no fue producido en el juicio, ni tampoco se puso a la disposición de la parte demandada, por lo que el foro primario aplicó la presunción de que su testimonio le resultaría adverso a la parte demandante.²⁰ Sobre este particular, el foro *a quo* señaló con acierto en la *Sentencia* apelada, lo siguiente:

No existe en este caso vicio del consentimiento, absolutamente nada en la prueba sostiene tal aseveración. Importante destacar que el peso de la prueba lo tiene la parte demandante en este caso y quien intenta rebatir la presunción de corrección del documento otorgado. La demandante anunció como testigos al Sr. Antonio Santiago Mercado, sin embargo dicho testigo esencial, a nuestro juicio, quien pudo haber explicado las razones por las que no se llevó a cabo el contrato y se escribieron iniciales para hacer constar que se anulaba y finalmente firmaron bajo otras condiciones con los demandados, no se presentó al juicio por lo que le aplica la presunción de testigo adverso.²¹

Por último, en el segundo de los señalamientos de error formulados por la Sucesión, esta sostuvo que el foro primario erró

²⁰ “Las presunciones son aquéllas establecidas por ley o por decisiones judiciales. Entre las presunciones controvertibles se reconocen las siguientes: [...] (5) Toda evidencia voluntariamente suprimida resultará adversa si se ofreciere”. Regla 304(5) de Evidencia, 32 LPR Ap. VI, R. 304.

²¹ *Sentencia*, exhibit 1, pág. 11 del apéndice del recurso.

al no concluir que la Escritura Núm. 4 es nula. Este error tampoco se cometió.

Consideramos que lo previamente expresado en la discusión del primer señalamiento de error en cuanto a los varios incisos en que fue desglosado, también dispone de este señalamiento. Recalcamos que, para que el foro primario hubiese podido concluir que hubo vicio en el consentimiento, debido a que medió error por parte de Don Sotero al formar parte de los negocios jurídicos objeto de controversia, era necesario que la parte demandante presentara prueba conducente a ello, lo cual no ocurrió en este caso. Por tanto, en ausencia de que la parte demandante probara que el consentimiento de alguna de las partes otorgantes estuvo viciado, prevalece la fe pública notarial de que está revestida la Escritura número 4. En atención a la prueba que el foro primario tuvo ante sí, resultó correcto decidir desestimar la demanda y la reconvención.

-IV-

Por los fundamentos que anteceden, resolvemos **CONFIRMAR** la *Sentencia* apelada.

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