

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

ELSA GÓMEZ RIVERA
Apelada

v.

MICHELLE SANTANA; Y
OTROS
Apelante

KLAN202100051

Recurso de
Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Caso Núm.
K CD2014-1954

Sobre:
Cobro de dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand, la Jueza Mateu Meléndez y la Jueza Álvarez Esnard.

Rivera Marchand, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de marzo de 2022.

Comparece Gloria Irma Rodríguez Gómez, (Rodríguez Gómez o apelante) y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 17 de noviembre de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. Mediante la misma, dicho foro declaró Ha Lugar la *Demanda sobre cobro de dinero y daños y perjuicios* que presentó la apelada, Elsa Ivette Gómez Rivera, (Gómez Rivera o apelada) y desestimó la reconvencción incoada por la parte apelante.

Por las razones que expondremos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada. Veamos.

I.

El 29 de agosto de 2014, Elsa Ivette Gómez Rivera, instó una *Demanda sobre cobro de dinero y daños y perjuicios* en contra de Michelle Santana, Gloria Irma Rodríguez Gómez y otros.¹ Alegó ser

¹ Michelle Santana por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por esta y Sutano de Tal; Gloria Irma Rodríguez por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por esta y Sutano de Tal. Cabe señalar que, mediante *Sentencia Parcial* emitida el 28 de mayo de 2015, el foro primario ordenó la desestimación de la causa de acción instada contra Michelle Santana, Sutano de Tal y la Sociedad Legal de Gananciales ante

la dueña en pleno dominio y titular del Solar A-10 del proyecto de vivienda VBC-27 ubicado en el Barrio Cupey en San Juan, Puerto Rico.

Como parte de sus alegaciones, indicó que **el 20 de junio de 2011**, ella y la apelante suscribieron un documento privado ante notario en el que presuntamente, se obligó a venderle el mencionado inmueble a la apelante, quien eventualmente asumiría el pago de la hipoteca. Sin embargo, la apelada negó tener conocimiento de haber suscrito dicho documento, pues aseguró que padecía de una condición emocional que requirió hospitalizaciones. Expuso que el referido documento no se elevó a escritura pública por lo que tampoco se inscribió en el Registro de la Propiedad y no tiene validez jurídica con respecto a la propiedad inmueble. Adujo que tanto la apelante como Michelle Santana conocían de su padecimiento que conllevaron hospitalizaciones siquiátricas, por lo que no tenía capacidad para dar consentimiento válido. Alegó que las codemandadas la indujeron a firmar el contrato o documento privado por lo que el consentimiento fue viciado. Por ello, sostuvo que el contrato era nulo. Arguyó, en la alternativa, que aún con la anuencia de ella para convalidar el contrato o documento privado, las demandadas incumplieron con su obligación de pagar la hipoteca, o realizaban pagos incompletos por periodos prolongados, afectando su crédito, exponiéndola así al riesgo de perder su propiedad. Adujo que se han aumentado los gastos y deudas con el banco lo cual le ha ocasionado angustias, exacerbándose así su condición emocional. Por entender que las demandadas ocuparon la propiedad de forma ilegal requirió que lo desalojaran y se negaron.

Por lo anterior, la apelada reclamó el pago de \$4,000.00 en concepto de pagos atrasados de la hipoteca más intereses,

la falta de diligenciamiento del emplazamiento conforme autoriza la Regla 4.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. R. 4.3(c).

penalidades emitidas por el banco. Como parte de las súplicas solicitó la rescisión del contrato – de existir uno- más \$300,000.00 por daños y perjuicios ante las angustias mentales sufridas. Por último, solicitó que el TPI ordenara a las demandadas a pagar una renta a favor de la demandante por la ocupación de la residencia más cualquier pago por falta de mantenimiento y daño a la propiedad. En particular requirió una orden para que la demandada desalojara la propiedad inmueble en controversia. ²

En reacción al reclamo presentado en su contra, el 6 de febrero de 2015 la apelante interpuso una *Contestación a la Demanda y Reconvención*. En la misma admitió, entre otras cosas, que la propiedad estaba inscrita a favor de la apelada, Gómez Rivera. No obstante, aclaró que la apelada fue la dueña del inmueble hasta **el 20 de junio de 2001**, fecha en que mediante contrato le vendió o cedió sus derechos sobre dicha propiedad.³ A su vez, negó las demás alegaciones pertinentes. Aseveró que en los acuerdos preliminares y en el perfeccionamiento del *Contrato de Compraventa Asumiendo Hipoteca*, sólo participaron ella y la apelada. En particular, afirmó que procedía la desestimación de la causa de acción porque la misma se encontraba prescrita.

De otra parte, mediante la *Reconvención*, la apelante alegó que el 20 de junio de 2001, suscribió junto a la apelada un contrato de compraventa; que el referido contrato tenía objeto, consentimiento y causa y que en el mismo asumió el pago de la hipoteca. Adujo que le satisfizo a la apelada \$9,000. No obstante, indicó que a pesar de que las partes acordaron que eventualmente otorgarían la correspondiente escritura pública, la apelada ignoró sus solicitudes a dichos efectos, rehusándose a completar la compraventa sin razón

² Apéndice págs. 69-74.

³ Véase Apéndice pág. 34 de la oposición al recurso de apelación.

legal para ello. Por ello, la apelante solicitó que se le ordenara a la apelada a que otorgara la escritura pública de compraventa.

Entretanto, la apelada no acreditó alegación responsiva correspondiente a la reconvención y el TPI le anotó la rebeldía. Sin embargo, con posterioridad, el foro primario ordenó levantar la anotación de rebeldía y aceptó la contestación a la reconvención acreditada por la demandante.⁴ Como parte de sus alegaciones responsivas reiteró que padecía de una condición emocional y la apelada tenía conocimiento de ello. Expresó que la dueña del inmueble era ella, toda vez que el contrato viciado nunca se elevó a escritura pública. Además, sostuvo que la demandada, no pagó las mensualidades, resultando en que se le afectara el crédito con la intención de causarle daños y perjuicios.

Así las cosas, la apelante instó una *Moción solicitando se dicte sentencia sumaria*, en la que reclamó que, el foro primario ordenara a la apelante a otorgar la correspondiente escritura pública en cumplimiento de lo pactado entre las partes.⁵ En la misma, expresó, que la apelada invitó a la apelante a visitar al notario seleccionado por ella, para proceder formalmente con la compraventa acordada. Añadió que la apelada, pasados en exceso de trece (13) años de haber suscrito el contrato de compraventa y asumiendo hipoteca, le informó erróneamente a su representante legal, que el contrato se había suscrito en junio de 2011. Planteó como hecho incontrovertible, que el 20 de junio de 2001, fue la fecha en que las partes suscribieron ante notario el referido contrato de compraventa.⁶

⁴ Mediante *Resolución* emitida el 18 de agosto de 2016 el TPI reiteró que se dejó sin efecto la anotación de rebeldía a la parte demandante y ordenó la continuación de los procedimientos. El referido dictamen fue objeto de un recurso de revisión (KLAN201601432). Sin embargo, un panel hermano ordenó la desestimación del recurso por falta de jurisdicción.

⁵ Apéndice del Alegato en Oposición págs. 45-52.

⁶ Íd. págs. 55-57.

Por su parte, Gómez Rivera presentó una *Oposición a moción en solicitud de desestimación y se dicte sentencia parcial*. En la misma expresó que no fue hasta casi 12 años después de haberse suscrito el contrato entre las partes, que la apelante le hizo los acercamientos para que el mismo fuese elevado a escritura pública. Adujo, que dichos acercamientos fueron productos de conversaciones entre las partes en las que manifestó su sentir sobre las incongruencias al momento de otorgar el contrato de compraventa y la falta de pagos de hipoteca correspondientes a la propiedad inmueble. A su vez, afirmó que en varias ocasiones reclamó que el contrato era nulo, debido a la condición mental severa que padecía, a la fecha de la transacción. Sostuvo que su padecimiento, era de conocimiento general, por lo que no tenía capacidad jurídica de consentir a la transacción. Asimismo, alegó que la apelante no había actuado de buena fe y reiteró que el contrato carecía de vigencia al no cumplirse con las solemnidades de elevarlo a escritura pública e inscribirlo en el Registro de la Propiedad. Planteó que fue la apelante quien incumplió los pagos hipotecarios. Por último, adujo que las controversias de hechos del caso debían dirimirse en un juicio. De igual forma, la demandante solicitó los mismos remedios, mediante un escrito aparte, intitulado *Moción En Solicitud De Que Se Dicte Sentencia A Base de las Alegaciones*. En esta ocasión la demandante planteó que procedía dictar sentencia a su favor, según las alegaciones de la contestación de la demanda, las incluidas en la reconvención, así como el hecho que se dieron por admitidas el segundo requerimiento de admisiones cursada a la demandada.

Evaluated lo anterior, el TPI, denegó ambas mociones dispositivas, por entender que existían controversias medulares que impedían la adjudicación del caso por la vía sumaria y ordenó la celebración de un juicio en su fondo para atender los asuntos

pendientes ante su consideración. En particular el foro primario concluyó que en esa etapa de los procedimientos estaba en controversia, el cumplimiento de los requisitos contractuales de consentimiento, objeto y causa. Añadió que existía una controversia sobre si los \$9,000.00 fueron pagados por la compradora a la vendedora y si en efecto se pagó el precio acordado.⁷

La apelante solicitó revisión de la referida *Resolución* emitida por el TPI el 8 de agosto de 2018, ante esta Curia y tras realizar la evaluación correspondiente, un panel hermano denegó la expedición del auto de *certiorari*, según presentado, por lo que se abstuvo de intervenir con el dictamen interlocutorio recurrido.⁸ Ante ello, se mantuvieron las seis determinaciones de hecho y las ocho controversias, consignadas por el TPI, previo a la celebración del juicio en su fondo.⁹

⁷ Apéndice de la Oposición pág. 110.

⁸ Véase KLCE201801347.

⁹ **Determinaciones de hechos que no están en controversia:**

1. La demandante Elsa I. Gómez Rivera y la codemandada Gloria I. Rodríguez Gómez suscribieron, el 20 de junio de 2001, un "Contrato de Compraventa Asumiendo Hipoteca", siendo la demandante la vendedora y la codemandada la compradora.
2. La vendedora, era y es aún hoy, dueña registral de la propiedad objeto del Contrato de Compraventa que es el Solar Marcado A-IO del Plano de Inscripción del Proyecto de vivienda a bajo costo denominado VBC-27 en Barrio Cupey de San Juan.
3. El precio acordado por la compraventa de la propiedad lo fue \$65,000 del cual la vendedora recibió \$9,000 desde antes del otorgamiento del contrato.
4. La propiedad objeto del contrato, se encontraba al momento del otorgamiento afecta a una hipoteca en garantía de un pagaré a favor de R. F. Mortgage and Investment Corporation.
5. En el contrato de compraventa no se dice cuanto era la deuda, al momento de suscribirse el mismo, de la hipoteca que reconocen grava la propiedad.
6. En el contrato de compraventa las partes acordaron que se pondrán posteriormente de acuerdo para firmar la correspondiente escritura pública de manera de inscribir la propiedad en el Registro de la Propiedad y ello se debe interpretar que querían decir, a manera de inscribir en el Registro la propiedad a nombre de la compradora, pues ya la propiedad estaba inscrita a nombre de la vendedora.

Determinaciones de hechos que están en controversia

1. Está en controversia si se completaron todos los elementos que requiere el contrato de compraventa del bien inmueble aquí en controversia.
2. Está en controversia el grado, si alguno, de condición mental que alega la demandante, Elsa Gómez Rivera, tenía para la fecha que se suscribió el contrato de compraventa.
3. Está en controversia cuánto se debía del pagaré garantizado por hipoteca del bien inmueble a la fecha del contrato de compraventa.
4. Está en controversia la cuantía de la deuda garantizada por hipoteca del bien inmueble a la fecha de comienzo de este caso y si

Entretanto, el 27 de marzo de 2019, se llevó a cabo la *Conferencia Sobre el Estado de los Procedimientos*. Durante la misma, se discutió el tema sobre la prescripción de la causa de acción incoada. De la referida minuta no surge que el TPI haya adjudicado claramente la controversia sobre prescripción en esa etapa de los procedimientos.¹⁰ Sin embargo, durante la celebración de la conferencia con antelación al juicio celebrada el 5 de agosto de 2019, nuevamente las partes volvieron a presentar sus respectivos planteamientos sobre la alegada prescripción de la causa de acción instada y en esta ocasión, tras evaluar ambas posturas, el TPI declaró No Ha Lugar, la solicitud de desestimación por prescripción instada por la aquí apelante. El TPI emitió su determinación en corte abierta y luego procedió a notificar en autos la correspondiente *Minuta-Resolución* ese mismo día.¹¹ De nuestra búsqueda en los sistemas de los tribunales y autos originales no surge que la referida *Minuta-Resolución* haya sido objeto de revisión judicial ulterior.

Superado lo anterior, el 4 de febrero de 2020, comenzó el juicio en su fondo. Por la parte demandante se presentó el testimonio de Elsa Gómez Rivera y por la parte demandada, el de Gloria Irma Rodríguez Gómez. Luego de justipreciar la prueba ante sí, el TPI emitió la *Sentencia* recurrida en la cual incluyó los hechos incontrovertidos previamente consignados en la *Resolución* del 8 de agosto de 2020 y formuló las demás determinaciones de hechos,

se han hecho pagos después de radicado el caso y quien ha hecho esos pagos.

5. Está en controversia cuanto se ha pagado de la deuda evidenciada por el pagaré garantizado por hipoteca del bien inmueble, desde la fecha que se firmó el contrato hasta la última fecha que se emitió un pago a esa deuda.

6. Está en controversia qué persona ha realizado los pagos de la deuda evidenciada por el pagaré garantizado por hipoteca del bien inmueble, desde la fecha que se firmó el contrato hasta la última fecha que se emitió un pago a esa deuda.

7. Está en controversia las razones por las cuales no se ha elevado a escritura pública el contrato de compraventa.

8. Está en controversia si la propiedad debía o no contribuciones al CRIM a la fecha del contrato de compraventa y nada se menciona de que, si debía, quién pagaría las mismas.

¹⁰ Apéndice B de la *Moción en Oposición a Solicitud de Prórroga* presentada por la apelante el 3 de marzo de 2021.

¹¹ Búsqueda realizada en el sistema TRIB del Poder Judicial.

según la prueba admitida y creída durante el juicio.¹² Basado en lo anterior y las conclusiones de derecho, declaró ha lugar la *Demanda*

¹² Determinaciones de hechos formuladas por la prueba admitida durante el juicio:

1. Al firmar el contrato privado de compraventa, no se completaron todos los elementos que requiere ese tipo de contrato; y más aún cuando se trata un bien inmueble como el asunto aquí en controversia.

2. Al momento de suscribirse el contrato de compraventa del inmueble, la demandante, Elsa Gómez Rivera, sufría para la fecha que se suscribió dicho contrato de compraventa, una condición emocional que le impedía entender el acto que estaba ocurriendo, mayormente causado por una adicción a drogas que le impedía comprender sus actos y ello era de conocimiento de la parte denominada compradora, que recibía el inmueble a su favor.

3. La parte denominada compradora recibió la posesión del inmueble inmediatamente después de que se firmó el contrato de compraventa y no pudo explicar durante su testimonio en el juicio cuánto debía el bien inmueble que ella reclama como que adquirió, del pagaré garantizado por hipoteca con ese bien inmueble a la fecha del contrato de compraventa ni tampoco sabía a la fecha del juicio.

4. Luego de recibir tratamiento especializado, en el estado de Massachussets, años después de la firma del contrato que aquí nos ocupa, la demandante superó su condición emocional pues logró sacar de su vida la adicción a las drogas y en ese momento se percata que estaban tratando de quitar su residencia en Puerto Rico al ver comunicaciones que le habían enviado sobre el préstamo hipotecario de la propiedad, que estaba en atrasos.

5. La demandante realizó gestiones para identificar cómo podía lograr un plan de pagos de ese préstamo hipotecario, pero no pudo completar las mismas.

6. Ninguna de las partes durante el juicio pudo explicar la cuantía de la deuda garantizada por hipoteca del bien inmueble a la fecha de comienzo de este caso y tampoco explicaron si se han hecho pagos de esa deuda, después de radicado el caso ni quién ha realizado lo pagos de esa hipoteca desde la fecha del contrato de compraventa hasta el día del juicio.

7. Las partes no saben cuánto se ha pagado de la deuda evidenciada por el pagaré garantizado por hipoteca del bien inmueble, desde la fecha que se firmó el contrato hasta la última fecha que se emitió algún pago a esa deuda.

8. Con la prueba recibida no se puede precisar qué persona, si alguna, ha realizado los pagos de la deuda evidenciada por el pagaré garantizado por hipoteca del bien inmueble, desde la fecha que se firmó el contrato hasta la última fecha que se emitió un pago a esa deuda.

9. El contrato de compraventa no se ha elevado a escritura pública debido a los múltiples problemas de la demandante de poder dar su consentimiento para la transferencia aquí en controversia y que luego de recibir extensas terapias, la demandante ahora ha demostrado entender lo que ocurrió y decidió luchar por mantenerse como dueña de la propiedad que nunca tuvo la intención de vender.

10. Por la prueba desfilada, no es posible precisar si la propiedad debía o no contribuciones al CRIM a la fecha del contrato de compraventa y nada se desfiló de prueba de si la propiedad debía al día del juicio o no, alguna cantidad de ese tipo de contribución y no se pasó prueba de si se han pagado esas contribuciones después de la fecha del contrato privado de compraventa.

11. El contrato de compraventa de la propiedad inmueble aquí en controversia es nulo y se declara inexistente, pues la entonces dueña, aquí demandante, nunca dio su consentimiento al mismo y ello lo convierte en uno que no cumplió con los elementos para su validez y por lo tanto la demandante nunca ha dejado de ser la dueña en pleno dominio del bien inmueble.

12. Los \$9,000 que se indica en el contrato que pagó la compradora a vendedora, no se le pagaron al momento del otorgamiento del contrato pues la compradora se aprovechó de

sobre cobro de dinero y daños y perjuicios instada por la apelada.¹³ Determinó que “en este caso el contrato privado aquí otorgado no cumplió con los requisitos de consentimiento, objeto y causa y por ello es nulo e inexistente”.¹⁴ Al declarar nulo e inexistente el contrato de compraventa de la propiedad inmueble ordenó la devolución de la posesión del inmueble a la parte demandante y el pago de \$40,000.00 a la demandante por resarcimiento por los daños causados por el acto intencional de la codemandada Rodríguez Gómez, más gastos y costas sin imposición de honorarios de abogado.

En desacuerdo, la apelante presentó una *Moción de reconsideración y solicitud que se dicte sentencia en conformidad a contrato de compraventa*, a la cual se opuso la apelada.¹⁵ Debemos destacar que surge de la referida moción que la parte demandada reiteró su solicitud de desestimación por prescripción. Ello por entender que la demandante esperó 13 años para incoar la demanda sobre nulidad y rescisión de contrato que tiene un término

la condición y problemas emocionales que sufría la demandante en ese momento y por muchos años le privó la codemandada a la demandante del uso y disfrute de su propiedad y durante el juicio, la demandada reclamó que el pago fue entregado en múltiples instancias, antes de que se firmara el contrato.

13. La demandante sufrió daños emocionales como consecuencia de la actuación intencional de despojarla de su propiedad de forma ilegal por parte de la codemandada, Gloria Irma Rodríguez Gómez.

14. Por los actos a que fue sometida la demandante por parte de la co demandada Gloria Irma Rodríguez Gómez, para hacerle creer que no tenía derecho a mantener su única propiedad y padeciendo la demandante en ese momento serios problemas de adicción a drogas que le causaron graves problemas emocionales, que a su vez le impedían entender con certeza lo que ocurría mientras se le indicaba que firmara el contrato de su propiedad y someter a la demandante a actos ilegales con la intención de quitarle su propiedad inmueble, lo que fue una experiencia terriblemente desastrosa en la vida de la demandante y esos daños se valoran en \$40,000.

15. Si la parte codemandada, Gloria Irma Rodríguez Gómez, pudiera demostrar que realizó pagos a la hipoteca de la propiedad y que mientras, mantuvo la posesión de la misma la cuidó como una persona prudente y razonable cuida su propiedad y pagó además las contribuciones de la propiedad, estos pagos los podrá deducir de la cuantía de los daños que aquí se le ordena pagar a la parte demandante.

¹³ Notificada el 17 de noviembre de 2020.

¹⁴ Véase Apéndice pág. 10.

¹⁵ Véase Apéndice de la Apelación págs. 13-18 y Apéndice de la Oposición a Apelación págs. 22-25.

prescriptivo de cuatro años, según el Art. 1253 del Código Civil vigente a la fecha del contrato suscrito en junio de 2001. Expuso que se debió hacer referencia a la fecha de junio de 2001 en vez de junio de 2011. Mediante *Resolución* notificada en autos el 29 de diciembre de 2020 el foro primario denegó el petitorio según presentado.¹⁶

Insatisfecha, la apelante acude ante esta Curia y le imputa al foro primario la comisión de los siguientes errores:

Inició el TPI al dictar la sentencia del 17 de noviembre de 2020, sin tenerla para ello ignorando los fundamentos reiterados que controlan dicha defensa.

Inició el TPI al dictar la sentencia del 17 de noviembre de 2020, ya que ignoró por completo el contrato de compraventa asumiendo hipoteca el cual cumple y cumplía con todas las disposiciones legales del Código Civil de Puerto Rico, Edición de 1930.

La parte demandante sólo alegó que cuando otorgó el contrato tenía nerviosismo y nada más. ¿Nerviosismo porque era adicta a sustancias ilegales?

Por su parte, la apelada compareció mediante *Oposición a apelación* por lo que, con el beneficio de la comparecencia de las partes y los autos originales, procedemos a resolver. ¹⁷

¹⁶ Véase Apéndice de la Apelación págs. 20-21.

¹⁷ Pendiente lo anterior, el 26 de agosto de 2021 emitimos una *Resolución* en la cual ordenamos a la parte apelante presentar la transcripción de la prueba oral, asimismo, en el término de diez días, la parte apelada tendría que presentar sus objeciones, si alguna, y transcurridos los términos presentar los correspondientes alegatos suplementarios. En respuesta a dicha *Resolución*, la apelante presentó *Moción informativa y solicitud se dicte sentencia*, la cual declaramos no ha lugar haciendo constar la necesidad de la presentación de la transcripción en aras de atender las controversias en el caso de epígrafe. Ante la falta de cumplimiento, emitimos *Resolución* el 13 de octubre de 2021 concediéndole a la parte apelante un término perentorio para acreditar el cumplimiento de las órdenes, apercibiéndole que ante nuevo incumplimiento se podría imponer sanciones y ordenar la desestimación, conforme la Regla 39.2 (a) de las Reglas de Procedimiento Civil, así como la Regla 83(c) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones. Inconforme, la apelante recurre ante el Tribunal Supremo mediante un *Recurso de Apelación*. El 26 de octubre de 2021 el Tribunal Supremo (AC-2021-118) denegó la solicitud de *Apelación* y luego declaró no ha lugar las solicitudes de reconsideración presentadas. Luego de la notificación del *Mandato* expedido el 21 de diciembre de 2021, este foro apelativo emitió una *Resolución* el 13 de enero de 2022 reiterando los términos para la presentación de la transcripción de la prueba oral y los alegatos suplementarios. Posterior a ello, la parte apelada presentó *Moción en solicitud de reconsideración de Resolución emitida el 13 de enero de 2022 y notificada el 14 de enero de 2022 y solicitud de desestimación conforme dispone la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones*. Examinada la misma, el 8 de febrero de 2022 emitimos *Resolución* ordenando a la parte apelante que mostrara causa por la cual no deberíamos imponer sanciones ante los incumplimientos con las Resoluciones dictadas el 26 de agosto; 13 de octubre de 2021 y el 13 de enero de 2022 respectivamente.

II 18

A. Derecho contractual y la Prescripción

El Artículo 1861 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5291, dispone que las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley. La prescripción es una de las formas establecidas en el Código Civil de Puerto Rico para la extinción de las obligaciones y acarrea la desestimación de cualquier acción que sea presentada fuera del término previsto para ello.¹⁹ *Maldonado v. Russe*, 153 DPR 342, 347 (2001). Bajo nuestro ordenamiento jurídico, la prescripción es materia de derecho sustantivo y se rige por las disposiciones del Código Civil o la legislación especial aplicable. *García Pérez v. Corp. Serv. Mujer*, 174 DPR 138, 147 (2008).

A su vez, nuestro ordenamiento jurídico reconoce que “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. 31 LPRA sec. 2992. En cuanto a las obligaciones contractuales, el Código Civil de Puerto Rico de 1930 dispone que “[n]o hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: (1) consentimiento de los contratantes. (2) objeto cierto que sea materia del contrato. (3) causa de la obligación que se establezca”. 31 LPRA sec. 3391. Se determina la existencia o no de dichos elementos al momento de perfeccionar el contrato. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA

¹⁸ Por tratarse de hechos ocurridos con anterioridad a la aprobación y vigencia del Nuevo Código Civil (Ley Núm. 55 de 1 de enero de 2020, nos limitaremos a discutir las disposiciones aplicables y correspondientes al Código Civil de 1930.

¹⁹ A pesar de que la prescripción es materia sustantiva, cabe señalar también que la prescripción es una defensa afirmativa que debe plantearse de forma expresa y oportuna, o de lo contrario, se entiende renunciada. Regla 6.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 6.3.

sec. 3375. Es decir, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 886 (2008). Por tanto, rige el principio de autonomía de la voluntad el cual está estrechamente relacionado al principio de la buena fe contractual. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008); *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 DPR 21, 34-35 (2010).

El Código Civil regula los regímenes típicos de ineficacia de los contratos: nulidad, anulabilidad y rescisión. La nulidad es la sanción más severa declarando la inexistencia del contrato por ser su nulidad absoluta. L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, Vol. II, Ed. Tecnos, Madrid, 1995, a la pág. 110. La anulabilidad, al igual que en los contratos de nulidad absoluta, existe una ineficacia desde que se suscribió el contrato, “que impedía que produjese sus efectos, [sin embargo] en la anulabilidad la ineficacia es sobrevenida”. *Id.*, a la pág. 116. Mientras que la rescisión del contrato “es el remedio jurídico para la reparación de un perjuicio económico que el contrato origina a determinadas personas, consistente en hacer cesar su eficacia, por lo que es un supuesto de ineficacia sobrevenida”. *Id.*, a la pág. 120.

Podrían surgir algunas instancias en las cuales, aun cuando aparenta existir un vínculo contractual, se presentan situaciones que demuestran que el contrato que hasta ese momento se presumía válido, en realidad, es ineficaz. *Rosario Rosado v. Pagán Santiago*, 196 DPR 180, 187 (2016). “La ineficacia existirá siempre que los efectos normales del contrato no puedan producirse por una circunstancia extrínseca a él y normalmente sobrevenida”. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 1985, T. II, Vol. I, pág. 294. Según la circunstancia específica que provoca esa ineficacia, el contrato podría adolecer de nulidad relativa

(anulabilidad), de nulidad absoluta o radical (*ab initio*). *Íd.*, citando a O. Soler Bonnin, *Obligaciones y Contratos: Manual para el Estudio de la Teoría General de las Obligaciones y del Contrato en el Derecho Civil Puertorriqueño*, San Juan, Ed. Situm, 2014, pág. 223.

La nulidad absoluta se caracteriza en que el contrato, siendo nulo, es inexistente en el orden jurídico y no produce ningún efecto. *Col. Int'l Sek P.R., Inc. v. Escribá*, 135 DPR 647 (1994). Por ejemplo, un vínculo contractual puede resultar nulo *ab initio* si carece de alguno de los elementos necesarios para su constitución, entiéndase, el consentimiento, el objeto o la causa. *Rosario Rosado v. Pagán Santiago*, supra, citando a Soler Bonnin, *op. cit.*, pág. 223. La nulidad relativa o la anulabilidad, por otro lado, tiene lugar cuando el contrato contiene todos los elementos necesarios para su existencia, pero adolece de algún defecto que permite suprimir sus efectos retroactivamente a la fecha de celebración del contrato. *Íd.* En específico, el Artículo 1252 del Código Civil, supra, dispone que los contratos en que concurren los requisitos de objeto, causa y consentimiento, pueden ser anulados aunque no haya lesión para los contratantes, siempre que adolezcan de alguno de los vicios que los invalidan con arreglo a la ley. 31 LPRA sec. 3511.

El consentimiento de las partes es uno de los elementos esenciales que debe concurrir para la existencia de todo contrato. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra. Ahora bien, dicho consentimiento supone la concurrencia de ciertos presupuestos necesarios para su validez y eficacia, entre ellos, la declaración de la voluntad libre de vicios. *Íd.* El consentimiento puede ser nulo cuando este ha sido prestado por error, violencia, intimidación o dolo. 31 LPRA sec. 3404; *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR 659, 666 (1997). De mediar alguno de estos factores, la parte afectada cuenta con una acción para solicitar la nulidad del contrato, la cual puede ser ejercitada dentro de un periodo de cuatro

(4) años, contados a partir de la consumación del contrato o desde que ha cesado la violencia o intimidación contra dicha parte. *Íd.* En estos casos, las partes vienen generalmente obligadas a restituirse las prestaciones objeto del contrato. 31 LPRA sec. 3514; Véase, *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216 (2007).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que en la determinación de si existe dolo que anula el consentimiento se debe considerar, entre otras cosas, la preparación académica de la persona perjudicada, así como su condición social y económica, y las relaciones y el tipo de negocios en que se ocupa. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra; *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 DPR 503, 519 (1988). Puede darse el caso que el dolo no surja de un simple hecho, sino del conjunto y la evolución de las circunstancias y los manejos engañosos. *Íd.*; *Acosta & Rodas, Inc. v. PRAICO*, 112 DPR 583, 616 (1982).

De otra parte, como norma general, en nuestro sistema jurídico existe una presunción de sanidad o capacidad mental. *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 157 (2000). Sin embargo, dicha capacidad puede verse restringida debido a varias condiciones. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 759 (2011). Ahora bien, la mera prueba de debilidad mental o locura no basta para invalidar un contrato. *Íd.*, pág. 767; *Rivera v. Sucn. Díaz Luzunaris*, 70 DPR 181, 190 (1949). Para que exista incompetencia mental, el desorden de la mente debe ser tal que destruya la capacidad para entender la transacción particular de que se trate. *Rivera v. Sucn. Díaz Luzunaris*, 70 DPR 181 (1949). El factor determinante al momento de examinar si el consentimiento prestado en un contrato era válido no es si la persona era incapaz mental desde el punto de vista psiquiátrico, sino que el elemento a considerar es si el contratante, enfermo mental por razón de su enfermedad, goza de capacidad mental suficiente para darse cuenta

de la transacción específica que realiza, considerándola en todos sus aspectos. *González Hernández v. González Hernández*, supra, citando a *Rivera v. Sucn. Díaz Luzunaris*, supra, pág. 188.

En *Acosta Rodas v. PRAICO*, 112 DPR 583 (1982), el Tribunal Supremo adoptó la doctrina española en la que el citado término prescriptivo de cuatro (4) años se refiere solamente a la acción de nulidad y no al dolo como defensa, la cual es imprescriptible. En palabras del tratadista José Puig Brutau, un contrato nulo es aquel que “por falta de algún elemento esencial o porque contraviene un precepto legal carece de la aptitud necesaria para generar la nueva situación jurídica pretendida por las partes en el negocio, que el derecho atribuye al tipo correspondiente.” José Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil, Doctrina General del Contrato*, Tomo II, Vol. I, pág. 286.

Por consiguiente, se considera que son nulos los contratos a los cuales les falta alguno de los elementos esenciales para su validez por carecer de consentimiento, objeto o causa. Igualmente son nulos los contratos que se celebren en contra de la ley, la moral o el orden público. Arts. 1207 y 1213, 31 L.P.R.A. secs. 3372 y 3391.

Castán Tobeñas señala, que “la nulidad radical, es aquella imperfección del contrato que impide a éste, *ipso jure*, producir sus efectos propios [...] y, por tanto, no engendra ni modifica ni extingue la relación obligacional a que el mismo se refiera.” Castán Tobeñas J., *Derecho Civil Español, Común y Foral*, T. III, ed. decimosexta, 1992, págs. 762 y 766. Debido a que la prescripción no corre contra lo inexistente, la acción para que se determine la nulidad de un contrato por las razones apuntadas no prescribe. Véase además *Rivera v Sucn. Díaz Luznaris* supra a la pág.197.

B. La doctrina de cosa juzgada

La doctrina de cosa juzgada se encuentra consagrada en el Art.1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3343, el cual

dispone que "[p]ara que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron". *Presidential v. Transcaribe* 186 DPR 263 (2012); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 153 (2011).

La mencionada doctrina responde al interés del Estado en que se les ponga fin a los litigios para que así no se eternicen las cuestiones judiciales, y a la deseabilidad de que no se someta en dos ocasiones a un ciudadano a las molestias que supone litigar la misma causa. *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253, 267 (2005); *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 DPR 720, 732 (1978). La defensa de cosa juzgada también tiene el efecto de evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente, entre las mismas partes y sobre las mismas cosas y causas de acción, las controversias que ya fueron o pudieron haber sido litigadas y adjudicadas en el pleito anterior. *Presidential v. Transcaribe*, supra.

Cuando se invoca la excepción de cosa juzgada, es preciso evaluar si en efecto concurren las identidades requeridas para que ésta surta efecto, a pesar de que exista una controversia justiciable entre las partes. En primer lugar, para determinar si se satisface el requisito de identidad entre las cosas basta que se refiera al mismo asunto, aunque en uno se aborde totalmente y sólo parcialmente en el otro. *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR 452, 465 (1996).

En segundo lugar, la identidad entre las causas se logra establecer cuando se deduce que, tanto en el pleito anterior como en el que se invoca la excepción de cosa juzgada, las acciones ejercitadas implican un mismo motivo o razón de pedir: si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta la

cuestión planteada. *A & P General Contractors v. Asoc. Caná Inc.*, 110 DPR 753 (1981). Además de los dos requisitos enunciados, el Art. 1204 del Código Civil, *supra*, requiere la perfecta identidad entre las partes litigantes, así como la calidad en que lo fueron. *Presidential v. Transcribe*, *supra*.

C. La apreciación de la prueba y la transcripción de la prueba oral

Es norma conocida que los tribunales apelativos no intervenimos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos que realiza el foro primario, [...]. *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 DPR 884, 917 (2016); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013). Por ello, [...] los tribunales apelativos no deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por dicho foro en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto. *Citibank, N.A. v. Cordero Badillo*, 200 DPR 724, 736 (2018); *Ramos Milano v. Wal-Mart*, 168 DPR 112, 121 (2006). En nuestro ordenamiento judicial le damos deferencia al juzgador de hechos en cuanto a su apreciación de la prueba testifical porque, al ser una tarea llena de elementos subjetivos, es quien está en mejor posición para aquilatarla. *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, *supra*, pág. 917. Es el Tribunal de Primera Instancia el que tuvo la oportunidad de oír y ver el comportamiento de[l] testigo. *Íd.* Por ello, cuando la evidencia directa de un testigo le merece entero crédito a este, ello es prueba suficiente de cualquier hecho. *Íd.*; *SLG Torres-Matundan v. Centro Patología*, 193 DPR 920 (2015). Además, la Regla 110 de Evidencia dispone que un testigo que merezca entero crédito al Tribunal de Primera Instancia es prueba suficiente de cualquier hecho. El peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes. La

obligación de presentar evidencia primeramente recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110.

De esa forma, la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que, luego de un análisis integral de la prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia. *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, supra*, pág. 917; *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012). Este estándar de revisión restringe nuestra facultad para sustituir el criterio del foro primario a escenarios en que de la prueba admitida no exista base suficiente que apoye tal determinación. *Pueblo v. Toro Martínez, supra*.

En lo atinente a las acciones de daños y perjuicios, se ha reconocido que la tarea judicial de estimar y valorar los daños es difícil y angustiosa, debido a que no existe un sistema de computación que permita llegar a un resultado exacto con el cual todas las partes queden complacidas y satisfechas. *Santiago Montañez v. Fresenius*, 195 DPR 476, 490 (2016).²⁰ Los tribunales apelativos no deben intervenir con la valoración de daños que realiza el foro primario, salvo cuando la cuantía concedida resulte ridículamente baja o exageradamente alta. *Íd.*²¹ La apreciación de que hace el foro primario merece nuestra credibilidad toda vez que es éste quien tiene la oportunidad de evaluar directamente el comportamiento de los testigos y sus reacciones ya que ese es el único que observa a las personas a declarar y aprecia su demeanor. *Íd.*;²² *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982).

²⁰ Citando a *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 753 (2013); *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 25 (2005).

²¹ Citando a *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 203 (2013); *Rodríguez et al. v. Hospital et al., supra*, pág. 909; *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns, supra*, págs. 784-785; *Publio Díaz v. E.L.A., supra*, pág. 868; *Urrutia v. A.A.A., supra*, págs. 647-648.

²² Citando a *Rodríguez et al. v. Hospital et al., supra*, pág. 909; *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns, supra*, pág. 785.

En relación con los recursos de apelación de casos civiles, la Regla 19 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, dispone que cuando la parte apelante haya señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de ésta por parte del tribunal apelado, someterá una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba. Ahora bien, ante la ausencia de la prueba oral, el Tribunal de Apelaciones no cuenta con los elementos para descartar la apreciación razonada y fundamentada de la prueba que realizó el foro de instancia. *Hernandez Maldonado v. Taco Maker* 181 DPR 281, 289 (2011). Cabe destacar que, en esta opinión, el Alto Foro añadió que ciertamente el Tribunal de Apelaciones puede *motu proprio* ordenar a que se eleve la transcripción de la prueba oral en aras de poder cumplir de manera competente con su función revisora. *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, supra, a la pág. 289 nota 7, citando *Pueblo v. Moreno Valentín* 168 DPR 233, 243-244 (2006).

III.

En el recurso ante nos, la apelante sostiene que el foro primario incidió al declarar ha lugar la demanda incoada en su contra por entender que adjudicó la causa de acción sin jurisdicción. Arguyó que el contrato fue otorgado en junio de 2001 y la demanda fue incoada 13 años después. Sostuvo que como la acción de nulidad y rescisión de un contrato dura (4) cuatro años conforme la Sec. 3512 y a los Arts. 1251 y 1253 y del Código Civil, *supra*, el TPI no ostentaba jurisdicción para actuar sobre lo reclamado por la demandante. Por ello, solicita que, revoquemos la sentencia apelada por falta de jurisdicción y según solicitó en su *Reconvención*, ordenemos a la apelada a otorgar la escritura pública de compraventa en cumplimiento del contrato otorgado el 1 de junio de 2001.

Por su parte, la apelada destacó en su alegato en oposición que, en dos ocasiones anteriores, este Tribunal de Apelaciones atendió la controversia sobre prescripción en una etapa anterior del litigio, por lo que esta Curia no ostenta jurisdicción para dirimir dicha controversia por ser cosa juzgada. De otra parte, arguyó que, según la prueba presentada, la apelante admitió la incapacidad mental e inexistencia de voluntad para consentir por parte de la demandante-recurrida al momento de otorgarse el contrato. A ello añadió que el contrato no fue elevado a escritura pública como tampoco se hizo el pago según el precio cierto en el tiempo y lugar indicado. Por tanto, indicó que el contrato de compraventa es nulo e inexistente por no cumplir los elementos indispensables para la otorgación de un contrato. En su consecuencia argumentó que, ante la nulidad del contrato, la causa de acción no es objeto de un término prescriptivo.

Nos resulta evidente que en este recurso se plantean dos asuntos de índole jurisdiccional. Por una parte, la apelante sostiene en su primer señalamiento de error que la causa de acción se encuentra prescrita por lo que corresponde desestimar la demanda por falta de jurisdicción. De otra parte, la apelada reclama que el asunto relacionado a la alegada prescripción de la causa de acción ya fue adjudicado, por lo que no ostentamos jurisdicción para atender dicha defensa afirmativa según establece la doctrina de cosa juzgada.²³ Procedemos en primer lugar a evaluar la aplicabilidad de la doctrina de cosa juzgada al caso ante nos. Veamos.

Al revisar la *Sentencia* emitida por este Tribunal, correspondiente al recurso número KLAN201601432, tomamos conocimiento que la controversia presentada allí, fue sobre una anotación rebeldía y un panel hermano ordenó la desestimación del recurso instado. Por tanto, mediante el referido dictamen, esta Curia

²³ Véase *Oposición a la Apelación* pág. 12.

no atendió ninguno de los errores señalados en el recurso de epígrafe y mucho menos evaluó una petición de desestimación por prescripción. De igual forma, al examinar la *Resolución* emitida por otro panel hermano en el recurso número KLCE201801347, se desprende que no se expidió el auto de *certiorari* por lo que esta Curia no intervino con la *Resolución* emitida por el foro primario mediante la cual denegó una solicitud de sentencia sumaria y una sentencia por las alegaciones. De nuestra revisión de la referida resolución interlocutoria, no surge expresión alguna sobre la alegada prescripción de la causa de acción que nos ocupa.²⁴ Conforme el cuadro fáctico antes expuesto y la normativa antes señalada, concluimos que la doctrina de cosa juzgada resulta inaplicable al caso ante nos.

Superado lo anterior, procedemos atender el señalamiento de error relacionado a la presunta ausencia de jurisdicción por alegada prescripción de la causa de acción incoada contra Rodríguez Gómez. En primer lugar, debemos destacar que, a pesar de nuestras reiteradas órdenes notificadas a la parte apelante²⁵, no contamos con la transcripción de la prueba oral en este caso por lo que, no nos encontramos en posición o con los elementos necesarios, para descartar la apreciación de la prueba que realizó el foro de instancia. En su consecuencia y conforme nos autoriza la normativa antes expuesta, no intervendremos con la misma.

Además, debemos puntualizar que, en la discusión de su primer señalamiento de error, la apelante destaca el hecho que las partes firmaron el contrato el 20 de junio de 2001 y la demanda fue presentada con posterioridad al término prescriptivo de cuatro años

²⁴ Véase Apéndice de la *Apelación* págs. 22-33.

²⁵ Reconocemos que la parte apelada nos ha solicitado la desestimación del recurso instado ante los incumplimientos de la parte apelante, sin embargo, como se sabe, nuestro estado de derecho impone que la desestimación debe ser la última opción ejercida por los tribunales en aras de garantizar un acceso a la justicia, por lo que, en su consecuencia denegamos el petitorio de desestimación y en su lugar procedemos atender el recurso en sus méritos sin el beneficio de la transcripción de la prueba oral.

por lo que procede la desestimación del pleito instado. Arguye que el TPI debió archivar la demanda “tan pronto se desenmarañara la mendacidad de la parte demandante” conforme autoriza la Regla 10.8 (c) de las Reglas de Procedimiento Civil. A modo de ejemplo, apunta que la apelada incluyó la fecha del contrato de forma errada (2011) en la demanda para acreditar su interpelación dentro del término prescriptivo de cuatro años. Es de notar que, a pesar de señalar la presunta mendacidad de la apelada, la apelante no incluye cuestionamientos específicos, sobre la apreciación de la prueba toda vez que centra sus argumentos sobre la falta de jurisdicción por prescripción, sin más. En cuanto el segundo y tercer señalamientos de error la apelante se limitó a citar las disposiciones del Código Civil, así como la jurisprudencia que estima aplicable sin incluir un análisis propiamente. De ahí reitera su petitorio presentado en la reconvención junto a otras referencias al Código Civil y jurisprudencia. Por ello procedemos atender los planteamientos de la apelante en conjunto. Veamos.

De nuestro examen cuidadoso de las determinaciones de hecho realizadas por el TPI, surge que el 20 de junio de 2001, las partes suscribieron ante notario, un *Contrato de Compraventa Asumiendo Hipoteca*. Dicha fecha surge de la copia del mencionado contrato que se sometió como parte de los documentos complementarios del recurso de epígrafe y que, a su vez, tuvo ante su consideración el Tribunal de Primera Instancia desde el inicio del pleito. Lo antes también fue consignado en la *Resolución* emitida por el foro primario el 8 de agosto de 2018.

Ahora bien, conforme la normativa antes señalada es importante recordar que los términos prescriptivos pueden variar en función de los hechos de cada caso. Recordemos que, para que un contrato sea válido es necesario que concurren tres elementos que son: consentimiento, objeto y causa. Art. 1213, supra. Ante la

ausencia de uno de estos requisitos el contrato es inexistente, o sea, nulo. De otra parte, ante una acción de nulidad y rescisión contractual por vicios en el consentimiento, se podría entender que el contrato en controversia se considera anulable y el término de cuatro años para instar la acción corresponden a los casos de error, dolo o falsedad de causa.

Distinto es cuando los hechos consignados en el caso establecen que el contrato es nulo *ab initio*, por no reunir los criterios de objeto, causa y consentimiento. En este último supuesto y conforme la normativa antes expuesta, el término prescriptivo no inicia porque el contrato, no advino a la vida jurídica por lo que la acción no prescribe.

Con esta doctrina en mente debemos repasar las determinaciones de hecho más relevantes para establecer si la causa de acción está prescrita por tratarse de un contrato anulable por vicios en el consentimiento (como nos solicita la apelante), o si, por lo contrario, el contrato es nulo *ab initio* sin término prescriptivo correspondiente como concluyó el foro primario.

Al revisar las determinaciones de hechos consignados por el foro primario vemos que luego de analizar la prueba desfilada ante sí, el foro apelado le restó credibilidad al testimonio de la aquí apelante. Primeramente, dicho foro determinó que no se completaron todos los elementos esenciales requeridos para que los contratos de compraventa de inmueble adquieran validez.²⁶ Tampoco confirió credibilidad a lo declarado con respecto al pago de \$9,000 que presuntamente satisfizo con anterioridad al acto de la firma del contrato privado de compraventa.²⁷

En particular el juzgador de los hechos, al adjudicar la credibilidad de los testimonios prestados por ambas partes, destacó

²⁶ Hecho número 1 de los formulados por la prueba admitida durante el juicio.

²⁷ Hecho número 12 de los formulados por la prueba admitida durante el juicio.

que la demandada actuó con intención al aprovecharse de la condición emocional que conocía y sabiendas la despojó del uso y disfrute de la propiedad inmueble sin acreditar evidencia de pagos a la hipoteca y sin acreditar un precio cierto en la transacción de compraventa. Por el contrario, luego de escuchar el testimonio de la apelada y darle credibilidad al mismo, entre otras cosas, de que nunca dio su consentimiento al contrato, dicho foro concluyó que tal documento no cumplió con los elementos para su validez.²⁸ Consecuentemente, el tribunal apelado declaró nulo e inexistente el contrato de compraventa de la propiedad inmueble.

Al así disponer, el foro apelado denegó el reclamo de la apelante de que se le ordenara a la apelada a otorgar la escritura de compraventa. Por tanto, toda vez que la apelante no ha presentado una transcripción de la prueba oral, no intervendremos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad, las determinaciones de hechos, ni sustituiremos el criterio utilizado por el Tribunal de Primera Instancia en el ejercicio de su discreción, pues no se probó que este haya actuado con prejuicio, parcialidad, craso abuso de discreción, o haya incurrido en error manifiesto. En su consecuencia solo podemos brindarle, la deferencia a todas las determinaciones de hechos consignadas por el foro primario.

Hemos analizado cuidadosamente el recurso ante nos y resulta evidente que ambas partes no cuestionan que cuando comparecieron ante el notario para firmar el contrato de compraventa, la demandante padecía de una condición emocional que impedía su capacidad para consentir y entender la totalidad de las consecuencias de sus actos. Ahora bien, los cuestionamientos de la apelante se centran en el periodo de tiempo transcurrido desde que se otorgó el contrato en el año 2001, y la fecha de la radicación del pleito de epígrafe en el año 2014. De los hechos consignados

²⁸ Hecho número 11 de los formulados por la prueba admitida durante el juicio.

surge del hecho número 4, lo siguiente: **Luego de recibir tratamiento especializado, en el estado de Massachusetts, años después de la firma del contrato que aquí nos ocupa, la demandante superó su condición emocional pues logró sacar de su vida la adicción a las drogas y en ese momento se percata que estaban tratando de quitar su residencia en Puerto Rico al ver comunicaciones que le habían enviado sobre el préstamo hipotecario de la propiedad, que estaba en atrasos.** Además, el foro primario cuestionó la causa y el objeto del contrato toda vez que no incluyó cuánto debía el préstamo garantizado con hipoteca que se mencionaba en el contrato que gravaba el inmueble en cuestión.

De otra parte, conforme anticipamos, surge del hecho número 12, el TPI le restó credibilidad al testimonio de la apelante -presunta compradora- de que había pagado los \$9,000 acordados en el acto de la firma del contrato privado de compraventa. Por el contrario, dicho foro sí creyó el testimonio de la apelada en cuanto a que nunca recibió el pago acordado; de que a la firma del contrato fue engañada por la apelante -compradora-, y que debido a su condición emocional no entendía el engaño por el cual había sido objeto en ese momento. A su vez, el foro primario determinó que los \$9,000 que debía pagar la apelante (como parte compradora) a la apelada (como parte vendedora), no se precisó cuándo específicamente se efectuó el alegado pago a la apelada. Por tanto, ante los problemas de capacidad para consentir que tenía la apelada en ese momento, tampoco la apelante -denominada compradora- pudo establecer con su testimonio, el detalle necesario para que el juzgador de los hechos determinara cuál fue el precio acordado.

Destacó que, según su apreciación de la prueba “[...] **la compradora se aprovechó de la condición y problemas emocionales que sufría la demandante** en ese momento y por muchos años le privó a la demandante del uso y disfrute de su

propiedad [...]” De los hechos números 13 y 14 se desprende que el TPI determinó que **la demandante sufrió daños emocionales como consecuencia de la actuación intencional de despojarla de su propiedad de forma ilegal por parte de la codemandada Gloria Irma Rodríguez Gómez.** Además, consignó que los daños sufridos resultaron a consecuencia de los actos de Rodríguez Gómez, dirigidos, para hacerle creer a la demandante, que no tenía derecho a mantener su única propiedad.

Añádase a ello que, el juzgador de los hechos determinó que, a la fecha de los hechos, la demandada conocía que la demandante sufría serios problemas de adicción a drogas que le causaron graves problemas emocionales, que a su vez le impedían entender con certeza lo que ocurría, mientras se le indicaba que firmara el contrato de su propiedad. Concluyó que Rodríguez Gómez **sometió a la demandante a actos ilegales con la intención de quitarle su propiedad inmueble,** lo que fue una experiencia terriblemente desastrosa en la vida de la demandante.

Al así disponer, dicho foro procedió a declarar nulo e inexistente el contrato de compraventa de la propiedad inmueble denegando así los remedios solicitados por la demandada en la reconvención. Consecuentemente, ordenó que de inmediato se le devolviese a la apelada la posesión del inmueble. Concluyó que la apelante le causó daños y perjuicios a la apelada debido a su acto intencional, valorando tales daños y perjuicios en \$40,000. Por último, dicho foro le impuso a la apelante el pago de gastos y costas, pero sin honorarios de abogado.

Conforme la normativa antes expuesta, el factor determinante al momento de examinar si el consentimiento prestado en un contrato es válido, es si el contratante enfermo mental por razón de su enfermedad goza capacidad mental suficiente para darse cuenta

de la transacción específica que realiza, considerándola en todos sus aspectos.

Las expresiones y determinaciones de hecho del foro recurrido son medulares para evaluar este factor crucial. A pesar de que observamos ciertas contradicciones entre algunas de los hechos consignados, así como cierta inadvertencia al utilizar los términos de anulación, nulidad y rescisión indistintamente en su análisis, se puede apreciar que el TPI tuvo la intención de hacer constar que, según su apreciación de la prueba, (-la cual no fue apropiadamente impugnada por la apelante-) la demandante no estaba consciente de sus actos a la fecha y momento del otorgamiento del contrato en controversia, que el contrato no fijó un precio claro, como tampoco hubo un pago cierto en concepto de una contraprestación. De esta forma determinó que existió una imperfección en la relación contractual entre las partes que resultó en una causa de acción por nulidad radical lo cual es imprescriptible. En ausencia de una transcripción de la prueba oral no nos encontramos en posición para descartar la apreciación de prueba y los hechos consignados que establecen la presunción de corrección del dictamen recurrido.

Por todo lo antes debemos de sostener la conclusión del TPI que el contrato resultó ser nulo *abinitio* por no reunir los requisitos de objeto, consentimiento y causa. En su consecuencia el foro no incidió en declarar ha lugar la demanda, ordenar la devolución del bien inmueble a la demandante, imponer el pago de \$40,000.00 por los daños causados y desestimar la *Reconvención* instada por la apelante y, en su consecuencia, denegar su pedido de que se le ordenara a la apelada a otorgar la escritura pública de compraventa.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos 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