

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

IVONNE PÉREZ MARTÍNEZ

Apelante

V.

RENÉ FLORES ACUÑA,
DANERIS FERNÁNDEZ
GERENA Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR ELLOS

Apelantes

KLAN202100498

Apelación

Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Caso Civil Núm.:
FAC2016-0738
(Sala 402)

Sobre:
Incumplimiento
de Contrato;
Resolución de
Contrato de
Compraventa;
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Rivera Pérez¹

Rivera Pérez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de mayo de 2023.

Comparece la Sra. Ivonne Pérez Martínez (en adelante, Sra. Pérez Martínez) mediante recurso de *Apelación* presentado el 2 de julio de 2021 y nos solicita la revisión de la *Sentencia* dictada el 12 de noviembre de 2020 y notificada el 25 de noviembre de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (en adelante, TPI). Mediante dicho dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada el 14 de abril de 2016 por la Sra. Pérez Martínez en contra del Sr. René Flores Acuña, la Sra. Daneris Fernández Gerena y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por estos (en adelante, matrimonio Flores-Fernández).

¹ Conforme a la Orden Administrativa OATA-2022-062 emitida el 15 de marzo de 2022, mediante la cual se designó a la Jueza Rivera Pérez en sustitución del Juez Ramos Torres para atender el presente recurso.

Número Identificador

SEN2023_____

Por los fundamentos que exponremos, se modifica la *Sentencia* apelada a los efectos de dejar sin efecto la determinación del TPI de que la Sra. Pérez Martínez debe pagarle al matrimonio Flores-Fernández por el tiempo en que ha ocupado la propiedad y, así modificada, se confirma.

I

El 14 de abril de 2016, la Sra. Pérez Martínez presentó *Demanda* sobre incumplimiento de contrato, resolución de contrato de compraventa y cobro de dinero en contra del matrimonio Flores-Fernández.² En síntesis, la Sra. Pérez Martínez alegó que las partes llegaron a un acuerdo en virtud del cual el matrimonio Flores-Fernández se obligó a venderle un bien inmueble de su propiedad ubicado en la Urbanización Andrea's Court del Municipio de Trujillo Alto a la Sra. Pérez Martínez por el precio de \$325,000.00. La Sra. Pérez Martínez alegó que el matrimonio Flores-Fernández incumplió con dicho acuerdo al negarse a traspasarle la titularidad de la propiedad, a pesar de que ella realizó los pagos acordados hasta un total de \$210,000.00. En la demanda, la Sra. Pérez Martínez solicitó como remedio la rescisión del contrato, más la concesión de una indemnización por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento contractual del matrimonio Flores-Fernández. En la alternativa, la Sra. Pérez Martínez solicitó que se ordenara al matrimonio Flores-Fernández al cumplimiento específico del contrato.

El 19 de julio de 2016, el matrimonio Flores-Fernández presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*.³ En síntesis, el matrimonio Flores-Fernández negó la mayoría de las alegaciones hechas en su contra y levantó varias defensas afirmativas. Además, el matrimonio Flores-Fernández incluyó una reconvención sobre

² Apéndice de la *Apelación*, págs. 1-12.

³ Apéndice de la *Apelación*, págs. 13-30.

desahucio, cobro de dinero y enriquecimiento injusto en contra de la Sra. Pérez Martínez. En su reconvención, el matrimonio Flores-Fernández alegó que la Sra. Pérez Martínez detentaba la posesión de la propiedad sin pagar canon de arrendamiento alguno y que la deuda por dicho concepto ascendía a \$39,000.00, por lo que solicitó su repago. Además, alegó que la Sra. Pérez Martínez se enriqueció injustamente del patrimonio del matrimonio Flores-Fernández al detentar la propiedad precariamente, por lo que solicitó una compensación de no menos de \$100,000.00 como restitución del valor de dicho enriquecimiento. Añadió, que la propiedad sufrió pérdida de valor por razón de que la Sra. Pérez Martínez no llevó a cabo las obras de mantenimiento necesarias.

El 5 de agosto de 2016, la Sra. Pérez Martínez presentó *Contestación a la Reconvención*.⁴ En síntesis, la Sra. Pérez Martínez negó las alegaciones hechas en su contra y levantó varias defensas afirmativas.

El 7 de febrero de 2017, el matrimonio Flores-Fernández presentó *Moción de Sentencia Sumaria Parcial en Solicitud de Desahucio*, a la cual se opuso la Sra. Pérez Martínez mediante *Oposición a “Moción de Sentencia Sumaria Parcial en Solicitud de Desahucio”* presentada el 24 de marzo de 2017.⁵ En atención a estas mociones, el 20 de marzo de 2018, el TPI emitió *Resolución* declarando No Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial en Solicitud de Desahucio* presentada por el matrimonio Flores-Fernández por entender que existían controversias de hechos sustanciales que impedía la resolución sumaria de la causa de acción sobre desahucio incluida en la reconvención.⁶ El 10 de abril de 2018, el matrimonio Flores-Fernández presentó *Moción de*

⁴ Apéndice de la *Apelación*, págs. 31-36.

⁵ Apéndice de la *Apelación*, págs. 37-167.

⁶ Apéndice de la *Apelación*, págs. 168-172. En su dictamen, el TPI formuló seis (6) determinaciones de hechos sobre los cuales no existía controversias; y cuatro (4) sobre los cuales existía controversia. Véase, págs. 169-170.

Reconsideración, la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI mediante *Resolución* emitida el 7 de mayo de 2018.⁷

Luego de varios trámites procesales,⁸ el 10, 12 y 26 de septiembre y el 17 de octubre de 2019, se celebró el *Juicio en Fondo*.⁹

Finalmente, el 12 de noviembre de 2020, notificada el 25 de noviembre de 2020, el TPI dictó la *Sentencia* apelada, mediante la cual declaró Ha Lugar la *Demanda*.¹⁰ En su dictamen, el TPI formuló cincuenta y cinco (55) determinaciones de hechos a base de las cuales concluyó y resolvió lo siguiente:

“En su turno de prueba, la parte demandante presentó dos testigos, al Sr. René Flores Acuña, a la Sra. Ivonne Pérez Martínez. El Sr. Flores Acuña sostuvo que conocía de la compraventa que habían negociado la demandante y su esposa Daneris Fernández. Testificó que la Sra. Pérez Martínez pagó \$120,000.00 que habrían de aplicarse al pronto pago y a los gastos de cierre de la compraventa. Como parte de la contratación se firmó un contrato de opción de compraventa donde se consigna el precio de venta por \$325,000.00. Durante el juicio se demostró con prueba documental y testifical que las partes acordaron la compraventa de Andrea's Court. Ello quedó demostrado con el contrato de venta entre las partes y por el comportamiento de las partes en torno al negocio jurídico llevado a cabo, incluyendo que los propios demandados fungirían como entidad financiera de la demandante, Sra. Pérez Martínez. **En cuanto a la controversia del precio acordado de compraventa de la propiedad de Andrea's Court relacionado a la cantidad a pagarse por la propiedad, este Tribunal [e] da entera credibilidad al testimonio de la parte demandada, Sra. Daneris Fernández Gerena. La codemandada Fernández Gerena testificó que ella firmó ese contrato de compraventa con esa cantidad simulada para propósitos de ayudar a la demandante a buscar financiamiento. La cantidad en el contrato firmado era más baja que el precio acordado real de \$385,000.00 y el propósito era para que la demandante calificara con el banco.** La demandante testificó que desde un principio ella contactó a la demandada para buscar que la ayudara con el banco para financiar la compra de una propiedad inmueble. **Este Tribunal le creyó a la demandada,**

⁷ Apéndice de la *Apelación*, págs. 173-180.

⁸ Entre estos, el 7 de febrero de 2019, las partes presentaron *Informe de Conferencia Preliminar entre Abogados*, en el cual, entre otras cosas, estipularon once (11) hechos sobre los cuales no existía controversia. Apéndice de la *Apelación*, págs. 181-215.

⁹ Apéndice de la *Apelación*, pág. 262.

¹⁰ Apéndice de la *Apelación*, págs. 259-282. El 27 de mayo de 2021, notificada el 2 de junio de 2021, el TPI dictó *Sentencia Nunc Pro Tunc* a los fines de corregir un error de forma que surgía de la *Sentencia* de 12 de noviembre de 2020. Apéndice de la *Apelación*, págs. 311-333.

Sra. Fernández Gerena, cuando testificó que el precio real de venta era el balance pendiente de pago de hipoteca (\$385,000.00 dólares) y no el precio que le costó a los codemandados originalmente la propiedad. Por lo que este Tribunal determina que el contrato de compraventa fue uno simulado y que, por lo tanto, el precio de venta real, conforme al testimonio vertido en sala, es de \$385,000.00.

Durante el testimonio del Sr. Flores, éste acepta que el propósito del contrato de arrendamiento era para propósitos del Banco Popular y el proceso de “loss mitigation” relacionado a la propiedad de Palmas del Mar. **Este Tribunal concluye que el Contrato de Arrendamiento se firmó exclusivamente para someterlo al banco como parte de los esfuerzos de los demandados para lograr que se apruebe por el Banco el “loss mitigation” de la propiedad de Palmas del Mar. La Sra. Pérez testificó y este Tribunal observó sus manierismos y le imparte entera credibilidad a su testimonio, que ella solo lo firmaba “para tu gestión con el banco”. Por lo que concluimos que el Contrato de Arrendamiento fue un contrato con simulación absoluta ya que nunca existió un arrendamiento entre las partes de la propiedad en Andrea's Court, por lo que no hubo acto jurídico real y meramente se creó la apariencia de un negocio. En este tipo de escenario, el contrato es nulo e inexistente por carecer de causa por lo que no produce efectos jurídicos.**

[...]

[S]e dicta Sentencia declarando Ha Lugar la demanda y se ordena la resolución del contrato de compraventa. **De los \$210,000.00 dólares que les adelantó la demandante a los codemandados para la compra de la propiedad de Andrea's Court, la parte codemandada le descontará a la demandante \$3,000.00 mensuales por el tiempo que ha vivido en la propiedad sin pagar.** Dicho cálculo deberá computarse desde noviembre de 2012 hasta el presente. A razón de \$3,000.00 por 97 meses vividos desde noviembre de 2012 hasta noviembre de 2020, corresponde que la demandante les pague a los demandados un total de \$291,000.00. Restándole a dicha cuantía los \$210,000.00 ya entregados por la demandante, existe una diferencia de \$81,000.00 a ser pagados a los codemandados.

Por lo tanto, se ORDENA a la demandante a satisfacer la cantidad de \$81,000.00 dentro de 60 días contados a partir desde la notificación de esta sentencia. Posterior al mes de noviembre de 2020, se sumará a la deuda \$3,000.00 por cada mes que la demandante continúe ocupando la casa.

Se desestima la causa de acción de daños contractuales y extracontractuales de la parte demandante. **Primeramente, este Tribunal determinó que el Contrato de Arrendamiento fue uno de simulación**

absoluta transformándose en uno nulo e inexistente por carecer de causa jurídica. Por otra parte, el Contrato de Venta fue uno de simulación donde el precio real de venta era de \$385,000.00. Por lo tanto, más allá de existir simulación en ese segundo contrato, la parte demandada no incumplió con el precio de venta real que fueron los \$385,000.00. En cuanto a los daños extracontractuales, la demandante no ha provisto evidencia sobre los daños sufridos. Del expediente no surgen expedientes médicos de profesionales de la salud mental. Tampoco surge evidencia del internado u hospitalización de la demandante en un hospital psiquiátrico o centro equivalente, según ésta testificó. Los daños reclamados por la demandante se limitan a las alegaciones de la demanda y su testimonio, el cual para este Tribunal no fue convincente. Todo lo cual lleva a este Tribunal a no conceder partida alguna por daños dado que la demandante no ha puesto al Tribunal en posición para tomar dicha determinación.

Finalmente, atendiendo la reconvencción presentada es la posición de este Tribunal que, a la luz de la prueba presentada durante el juicio en su fondo, procede el desahucio solicitado por los demandados, por lo cual se ordena a la parte demandante a desalojar la propiedad en el término de sesenta (60) días. **En cuanto a la causa de acción sobre enriquecimiento injusto, los codemandados no han provisto evidencia sobre enriquecimiento injusto. Por lo cual se desestima esa causa de acción.**¹¹ (énfasis suplido).

El 10 de diciembre de 2020, la Sra. Pérez Martínez presentó *Moción de Reconsideración Parcial de Sentencia y Solicitud de Determinaciones de Hecho y Conclusiones de Derecho Adicionales*, la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI mediante *Resolución* emitida el 27 de mayo de 2021 y notificada el 2 de junio de 2021.¹²

Inconforme con dicha determinación, la Sra. Pérez Martínez acudió ante nos el 2 de julio de 2021 mediante el presente recurso de *Apelación*, en el cual señala los errores siguientes:

Primer Error: La Sentencia del TPI privó a Pérez del debido proceso de ley al adjudicar una controversia no anunciada y ordenar el pago de \$3,000.00 mensuales por el periodo de tiempo que Pérez ha ocupado Andrea's Court sin prueba alguna en el récord y en contra de sus determinaciones de hechos probados bajo la Regla 36.4 y las admisiones judiciales en contrario de la parte apelada o de prueba en el récord.

Segundo Error: Erró el TPI al dejar sin efecto sus determinaciones de hechos probados bajo la Regla 36.4

¹¹ Apéndice de la *Apelación*, págs. 331-333.

¹² Apéndice de la *Apelación*, págs. 284-310.

y las admisiones judiciales de la parte apelada que le vinculaban ya que establecían, sin sujeción a ser modificadas, que la compraventa de Andrea's Court fue un negocio legítimo y que el precio pactado era \$325,000.00.

Tercer Error: Erró el TPI cuando, a pesar de resolver correctamente que las partes acordaron la compraventa de la propiedad, determinó que la compraventa fue “simulada” y confeccionó un remedio totalmente incompatible con sus propias conclusiones de derecho.

Cuarto Error: Erró el TPI porque sus conclusiones de hechos están reñidas con las admisiones judiciales, los hechos probados bajo la Regla 36.4 y con la prueba documental y testifical presentada en juicio por lo que contravienen el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida.

Quinto Error: Erró el TPI al confeccionar un remedio a favor de los apelados, no obstante su incumplimiento con el compromiso de vender a Pérez la propiedad de Andrea's Court, que resulta en su enriquecimiento injusto y el correlativo empobrecimiento de Pérez.

El 13 de agosto de 2021, las partes presentaron *Moción Conjunta Informando la Estipulación de la Transcripción del Juicio Celebrado ante el Tribunal de Primera Instancia* acompañada de la transcripción del *Juicio en su Fondo*. El 13 de septiembre de 2021, la Sra. Pérez Martínez presentó *Alegato Suplementario* con el propósito de hacer referencia a la transcripción.

El 13 de octubre de 2021, el matrimonio Flores-Fernández presentó su *Alegato en Oposición a Apelación*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II

A.

Es norma conocida en nuestro ordenamiento jurídico que, “ante la ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión, no se favorece la intervención de los tribunales apelativos para revisar la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia”. *Ortiz Ortiz v. Medtronic Puerto Rico*

Operations, Co., 209 DPR 759, 778 (2022), citando a *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021). Al respecto, el Tribunal Supremo ha expresado que “la tarea de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió depende en gran medida de la exposición del juez o la jueza a la prueba presentada, lo cual incluye, entre otros factores, ver el comportamiento del testigo mientras ofrece su testimonio y escuchar su voz”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013). De esta manera, “la llamada deferencia judicial está predicada en que los jueces de las salas de instancia están en mejor posición para aquilatar la prueba testifical porque tienen la oportunidad de oír, ver y apreciar el comportamiento del testigo”. *Ortiz Ortiz v. Medtronic Puerto Rico Operations*, supra, pág. 779, citando a *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, pág. 219; *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013).

Incurrir en pasión, prejuicio o parcialidad “aquel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que someta prueba alguna”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 782. Por su parte, el error manifiesto ocurre cuando el foro apelativo queda convencido de que se cometió un error, a pesar de que haya evidencia que sostenga las conclusiones de hecho del tribunal, porque existe un conflicto entre las conclusiones y el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida. *Íd.*, pág. 772. Véase, además, *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996).

En cuanto al concepto “error manifiesto”, el Tribunal Supremo ha expresado que “se incurre en un error manifiesto cuando la apreciación de esa prueba se distancia de la realidad fáctica o es

inherentemente imposible o increíble”. *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 859 (2018), citando a *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 816, (2002). Por lo tanto, la facultad de los tribunales apelativos para sustituir el criterio de los tribunales de instancia se reduce a aquellas circunstancias en las que, a la luz de la prueba admitida, “no exista base suficiente que apoye su determinación”. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, 203 DPR 783, 794 (2020); *Pueblo v. Toro Martínez*, supra, pág. 859. Las diferencias de criterio jurídico no cumplen con el referido estándar de revisión. *Ortiz Ortiz v. Medtronic Puerto Rico Operations*, supra, pág. 780; *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, supra.

B.

En nuestro ordenamiento jurídico rige el principio de la libertad de contratación o autonomía de la voluntad, según el cual las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que las mismas no sean contrarias a las leyes, a la moral ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372;¹³ *Feliciano v. Luxury Hotels Int'l of P.R. Inc.*, 2022 TSPR 133, pág. 22; *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005); *Irizarry López v. García Cámara*, 155 DPR 713 (2001); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001); *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157 (1994); *Plaza del Rey, Inc. v. Registrador*, 133 DPR 188 (1993); *Casiano, Jr. v. Borintex Mfg. Corp.*, 133 DPR 127 (1993).

A partir del perfeccionamiento de un contrato, las partes quedan obligadas al cumplimiento de lo expresamente pactado y a las consecuencias que se deriven del mismo, ello conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA

¹³ El “Código Civil de Puerto Rico”, Edición de 1930, fue derogado y sustituido por la Ley Núm. 55-2020, según emendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico” de 2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.* No obstante, dicho Código estaba vigente cuando ocurrieron los hechos que dan lugar a la causa de acción, por lo que es la ley aplicable al presente caso.

sec. 3375; *Trinidad v. Chade*, supra. De esta manera, cuando un contrato es legal, válido y carente de vicios del consentimiento, el mismo constituye la ley entre las partes y debe cumplirse a tenor de este. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994; *Feliciano v. Luxury Hotels Int'l of P.R. Inc.*, supra; *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*; 129 DPR 579, 593 (1991); *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345 (1984). Es por ello, que el Artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018, sujeta a aquellos que de alguna manera contravengan sus obligaciones a la indemnización de los daños y perjuicios causados. Bajo dicho supuesto, todo incumplimiento contractual dará lugar a un resarcimiento. *Álvarez v. Rivera*, supra, pág. 18.

Por otra parte, el Código Civil dispone que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no debe recurrirse a reglas de interpretación para determinar la intención de los contratantes. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471; *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Trinidad v. Chade*, supra, pág. 289. Se entiende por términos claros aquellos que por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas o controversias, y sin necesitar para su comprensión, de razonamientos o demostraciones susceptibles a impugnación. *Sucn. Ramírez v. Tribunal Superior*, 81 DPR 357, 361 (1959). Por ende, cuando las partes reglamentan con intensidad la relación jurídica que han creado contractualmente, existirán menos lagunas que tendrán que ser atendidas por las reglas de interpretación del Código Civil. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos*, Puerto Rico, Ed. Revista Jurídica, Facultad de Derecho Universidad Interamericana, 1990, T. III, Vol. II, pág. 89.

Sin embargo, en ocasiones, el texto del contrato no permite por sí solo una comprensión única de lo acordado, por lo cual se hace necesaria una labor interpretativa por parte de los Tribunales para auscultar la verdadera y común intención de los contratantes. *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403 (1969). La intención puede demostrarse por todos los medios. Por lo que el juzgador debe examinar todas las circunstancias concurrentes al otorgamiento del contrato para adjudicar la intención de las partes, incluyendo los actos anteriores, coetáneos o posteriores al otorgamiento del contrato. Artículo 1234 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3472; *Marina Industrial, Inc., v. Brown Boveri Corp.*, 114 DPR 64, 69 (1983); *Cooperativa La Sagrada Familia v. Castillo*, 107 DPR 405, 417 (1978).

El Código Civil dispone que, “[c]ualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar”. Artículo 1235 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3473. Cuando alguna cláusula del contrato admita diversos sentidos, deberá entenderse el más adecuado para que produzca efecto. Artículo 1236 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3474. Además, las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas con las otras, atribuyéndole a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Artículo 1237 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3475. Sobre esto, el Tribunal Supremo ha expresado que al igual que en el caso de un estatuto, los términos de un contrato deben leerse conjuntamente y armonizarse para determinar la verdadera intención de las partes. *Caballero v. Kogan*, 73 DPR 666, 674 (1952). La interpretación contractual tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos. *Irizarry López v. García Cámara*, supra.

Finalmente, los tribunales tienen la facultad y el deber de velar por el cumplimiento de los contratos. Por lo tanto, no debemos relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual, cuando el contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno. *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 610, 627 (1997).

C.

El Artículo 1228 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3433, preceptúa 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”. Sobre la base de este principio estatutario, se le ha conferido validez a un contrato simulado que exprese una causa falsa, siempre que se pruebe que el negocio encubre una causa verdadera y lícita. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, 173 DPR 150 (2008); *Reyes v. Jusino*, 116 DPR 275, 284 (1985).

En esencia, “[l]a simulación implica una contradicción entre la voluntad interna y la voluntad declarada. De esta contradicción nace un negocio jurídico que se califica de aparente”. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, supra, pág. 161, citando a L. Díez Picazo & A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 4ta ed., Madrid, Tecnos, 1984, Vol. II, pág. 79

Al enfrentar supuestos de simulación contractual, se ha reconocido la existencia de dos tipos de simulación: la relativa y la absoluta. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, supra. En la absoluta, las partes crean la apariencia de un negocio jurídico, pero en realidad no realizan un negocio real. *Díaz García v. Aponte Aponte*, 125 DPR 1, 10 (1989). En este tipo de simulación las partes no alteran la situación jurídica anterior. 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, pág. 162, citando a F. Ferrara, *La simulación de los negocios jurídicos*, 3ra ed., Madrid, Ed. Rev. Der. Privado, 1953, pág. 205. De esta forma, “bajo la falsa apariencia se encubre un negocio realmente querido que los contratantes desean sustraer de la curiosidad e indiscreción de terceros”. *Díaz García v. Aponte Aponte*, supra, págs. 9-10. Véase, además, *Martínez v. Colón Franco, Concepción*, 125 DPR 15, 25 (1989); *Hernández Usera v. Srio. de Hacienda*, 86 DPR 13, 18 (1963).

Además, se ha reconocido la existencia de otras formas de simulación contractual: simulación en la naturaleza del contrato, en el contenido del contrato o en los sujetos del contrato. *Martínez v. Colón Franco, Concepción*, supra. La simulación en la naturaleza del contrato se da cuando se simula un contrato, pero realmente se está celebrando otro distinto, e.g., se simula una compraventa, pero realmente se está llevando a cabo una donación. En la simulación en el contenido del contrato se simula la fecha, el precio, el objeto o cualquier otro elemento del contrato. Por último, en la simulación en los sujetos del contrato se interpone una tercera persona entre el vendedor y el comprador. Es esta persona quien comparece como parte en el contrato, permaneciendo la verdadera parte oculta. *Martínez v. Colón Franco, Concepción*, supra, pág. 26; F. Ferrara, *op. cit.*, págs. 238-251.

En cuanto a la simulación en el precio de la venta, dicha simulación no hace ilícito o nulo el contrato celebrado. *Martínez v. Colón Franco, Concepción*, supra. “En este, como en otros casos, en que se disfraza la naturaleza del contrato para defraudar a la Administración en sus derechos fiscales, existe ciertamente una simulación *contra legem*; pero no por ello debe creerse que el contrato haya de ser nulo”. *Reyes v. Jusino*, supra, pág. 287.

III

En su recurso de *Apelación*, la Sra. Pérez Martínez señala cinco (5) errores que a su juicio cometió el TPI en la *Sentencia* apelada. En su primer señalamiento de error, la Sra. Pérez Martínez alega que el TPI adjudicó una controversia que no había sido anunciada, en violación a su derecho a un debido proceso de ley, y, como resultado, la ordenó a pagar \$3,000.00 mensuales en concepto de renta por el tiempo en que había ocupado la propiedad. Al respecto, la Sra. Pérez Martínez argumenta que dicho asunto no fue identificado como una de las controversias a dilucidarse en el pleito

De un examen del expediente del presente caso, encontramos que esta controversia surge de las alegaciones contenidas en la *Contestación a Demanda y Reconvención* y el *Informe de Conferencia Preliminar entre Abogados* relacionadas a la causa de acción de desahucio presentada por el matrimonio Flores-Fernández en contra de la Sra. Pérez Martínez.¹⁴ Por lo tanto, no tiene méritos el error señalado por la Sra. Pérez Martínez, en cuanto a este asunto.

La Sra. Pérez Martínez argumenta, además, que el remedio concedido por el TPI es incompatible con su determinación; y que, en todo caso, la cuantía impuesta no encuentra apoyo en la prueba. Como reseñamos, en la *Sentencia* apelada el TPI concluyó que no existió un contrato de arrendamiento entre las partes.¹⁵ Sin embargo, ordenó a la Sra. Pérez Martínez a pagarle al matrimonio Flores-Fernández \$3,000.00 mensuales por concepto de renta por el tiempo en que ha ocupado la propiedad. Además, resolvió que

¹⁴ Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 23, 27, 195, 196 y 197.

¹⁵ “Este Tribunal concluye que el Contrato de Arrendamiento se firmó exclusivamente para someterlo al banco como parte de los esfuerzos de los demandados para lograr que se aprobara por el Banco el “loss mitigation” de la propiedad de Palmas del Mar. La Sra. Pérez testificó y este Tribunal observó sus manierismos y le impartió entera credibilidad a su testimonio, que ella solo lo firmaba “para tu gestión con el banco”. Por lo que concluimos que el Contrato de Arrendamiento fue un contrato con simulación absoluta ya que nunca existió un arrendamiento entre las partes de la propiedad en Andrea's Court, por lo que no hubo acto jurídico real y meramente se creó la apariencia de un negocio. En este tipo de escenario, el contrato es nulo e inexistente por carecer de causa por lo que no produce efectos jurídicos.” Véase, Apéndice de la *Apelación*, págs. 331-332.

procedía la causa de acción de desahucio, por lo que le ordenó a la Sra. Pérez Martínez a que desalojara la propiedad.

Luego de un análisis de la transcripción de la prueba oral y la evidencia documental presentada por las partes, coincidimos con el razonamiento expuesto por la Sra. Pérez Martínez respecto a este asunto. La prueba presentada durante el juicio demostró que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes fue uno de simulación absoluta, tal y como resolvió el TPI. El matrimonio Flores-Fernández estaba atravesando un proceso de mitigación de pérdidas con respecto a su propiedad en Palmas de Mar y, en un intento de negociar con el banco cambios a los términos del préstamo hipotecario, le pidió a la Sra. Pérez Martínez que firmara un contrato de arrendamiento simulado, así como varias enmiendas a este, con el fin de demostrarle a dicha institución financiera que tenía una propiedad arrendada con todo lo que ello implicaba para su situación financiera.

Por otra parte, a pesar de que coincidimos con la determinación del TPI de que procede que la Sra. Pérez Martínez desaloje la propiedad, discrepamos en cuanto a que esta detenta su posesión precariamente. A nuestro juicio, la prueba presentada durante el juicio demostró que la Sra. Pérez Martínez entró en la posesión de dicha propiedad con la anuencia del matrimonio Flores-Fernández y bajo el entendimiento de que lo hacía en calidad de titular de la propiedad en virtud del contrato de compraventa en cuestión. Por lo tanto, determinamos que no procede que la Sra. Pérez Martínez le pague al matrimonio Flores-Fernández cuantía alguna por concepto de canon de arrendamiento. Siendo esto así, se deja sin efecto lo ordenado en la *Sentencia* apelada con respecto a este asunto.

La concesión por parte del foro primario de una partida en concepto de canon de arrendamiento es un remedio incompatible

con la determinación de que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes fue uno de simulación absoluta. En todo caso, el remedio que procedía era el resarcimiento de los daños y perjuicios al que da lugar el incumplimiento contractual o la restitución del valor del enriquecimiento injusto. Sin embargo, en el presente caso, no se presentó prueba que justificara la concesión de estos remedios, como resolvió el TPI.

En su segundo, tercero y cuarto señalamiento de error, la Sra. Pérez Martínez señala que erró el TPI al determinar que el contrato de compraventa fue uno simulado y que el precio de venta acordado entre las partes fue \$385,000.00, dejando así sin efecto las determinaciones de hechos que formuló en la *Resolución* de 20 de marzo de 2018,¹⁶ en contravención a lo dispuesto en la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4.¹⁷ Añade que el TPI tampoco tomó en consideración las admisiones judiciales del matrimonio Flores-Fernández con respecto a este asunto, las cuales establecían que el contrato de compraventa fue uno legítimo y que el verdadero precio acordado entre las partes fue \$325,000.00.

Examinadas las determinaciones de hechos de la *Resolución* de 20 de marzo de 2018, encontramos que estas no son

¹⁶ Como reseñamos, mediante dicho dictamen, el TPI denegó la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial en Solicitud de Desahucio* presentada el 7 de febrero de 2017 por el matrimonio Flores-Fernández. Apéndice de la *Apelación*, págs. 168-172. En su dictamen, el TPI formuló seis (6) determinaciones de hechos sobre los cuales no existía controversias; y cuatro (4) sobre los cuales existía controversia. Véase, págs. 169-170.

¹⁷ La Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4, dispone lo siguiente:

“Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad. A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.”

incompatibles con la determinación de la *Sentencia* apelada.¹⁸ De estas determinaciones se desprende que el TPI encontró que no existía controversia con respecto a que las partes habían suscrito un contrato de compraventa por el precio de \$325,000.00. Ahora bien, como reseñamos, en la *Sentencia* apelada dicho foro concluyó que las partes hicieron constar como precio de venta de la propiedad \$325,000.00, cuando el verdadero precio que debía pagarse era \$385,000.00. Para llegar a esta conclusión de que hubo simulación contractual en cuanto a este elemento, el TPI tomó en consideración que las partes habían suscrito un contrato de compraventa por el

¹⁸ Apéndice de la *Apelación*, págs. 168-172. En su dictamen, el TPI formuló seis (6) determinaciones de hechos sobre los cuales no existía controversias. Estas son:

“1. René Flores Acuña y Daneris Fernández Gerena, son mayores de edad, casados entre sí, con dirección en Jardines de Caldas 19, Calle Glorimar, San Juan, Puerto Rico.

2. Ivonne Pérez Martínez es vecina y residente de la Calle 10, Apartamento 138, Andrea's Court, Trujillo Alto, Puerto Rico.

3. Los demandados reconvenientes son los dueños registrales de la propiedad en donde reside Ivonne Pérez Martínez hace más de cuatro (5) años.

4. El 26 de febrero de 2013, las partes suscriben documento titulado (“Sales contract”) Contrato de Venta, por la compra de la propiedad localizada en Andrea's Court F-15, Trujillo Alto, bajo las siguientes condiciones:

a. El precio de venta sería de \$325,000.00

b. La opción de compra tendría vigencia hasta el 6 de abril de 2013.

c. Que el Dueño reconocía haber recibido de [Pérez] la cantidad de \$120,000, para cubrir “gastos de cierre y pronto pago, si alguno, a la fecha del cierre”.

d. Que la opción estaba sujeta a una aprobación de un préstamo hipotecario por la cantidad de \$195,000.00.

5. Durante el mes de julio de 2012, los reconvenientes acordaron con Pérez la compraventa de la propiedad de Andrea's Court por la cantidad total de \$325,000.00. Las partes acordaron que Pérez les haría pagos mensuales de \$3,000.00, de los cuales se amortizarían los intereses y el resto del pago mensual sería acreditado al principal del precio de compraventa.

6. El 3 de agosto de 2012, Pérez le hizo a los reconvenientes un pronto pago inicial de \$60,000.00 que le fueron acreditados al precio de compraventa. Dicho pago se hizo mediante cheque oficial emitido por el Banco Popular de Puerto Rico (“BPPR”) #103101900040552, con fecha del 3 de agosto de 2012, pagadero a BPPR, que es la institución tenedora del pagaré hipotecario garantizado por la propiedad de Andrea's Court, la propiedad objeto de la compraventa entre las partes. (Citas omitidas) Véase, págs. 169.

precio de \$325,000.00. Por lo tanto, a nuestro juicio, la determinación de la *Sentencia* apelada no tuvo el efecto que la Sra. Pérez Martínez sugiere.

Estos señalamientos de error van además dirigidos en esencia a impugnar la apreciación de la prueba que hizo el TPI en el *Juicio en su Fondo*. Luego de un análisis de los testimonios de las partes en el juicio en su fondo y de los diversos documentos judiciales que obran en autos, así como del dictamen apelado a la luz del derecho expuesto, concluimos que la intención de las partes al contratar fue en efecto la de vender y comprar el bien inmueble ubicado en la Urbanización Andrea's Court, por lo que no hubo simulación en cuanto a la naturaleza del contrato. Ahora bien, si bien no hubo simulación en la naturaleza del contrato, pues realmente se llevó a cabo una compraventa, sí hubo simulación en el contenido del contrato. El matrimonio Flores-Fernández logró persuadir al foro de instancia, mediante preponderancia de la prueba, de que las partes hicieron constar como precio de venta \$325,000.00, cuando el verdadero precio que debía pagarse era \$385,000.00.

A nuestro juicio, la apreciación del foro de instancia no se distancia de la realidad fáctica ni tampoco es inherentemente imposible o increíble. Las determinaciones del TPI encuentran apoyo en la prueba testimonial y documental desfilada, y de ninguna manera confligen con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia. En ese sentido, no encontramos que en este caso haya mediado error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. Por lo tanto, determinamos que estamos impedidos de sustituir dicho criterio y lo único que procede es dar deferencia a la evaluación de la prueba que hizo el tribunal de instancia con respecto a este asunto.

Finalmente, en su quinto señalamiento de error, la Sra. Pérez Martínez señala que erró el TPI al conceder un remedio a favor del

matrimonio Flores-Fernández a pesar de que este no cumplió con su parte del contrato, lo cual resultó en un enriquecimiento injusto de dicha parte y correlativo empobrecimiento de la Sra. Pérez Martínez. En vista de lo ya resuelto con respecto a que no procede que la Sra. Pérez Martínez le pague al matrimonio Flores-Fernández por el tiempo en que ha ocupado la propiedad, no es necesario considerar este último señalamiento de error.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la *Sentencia* apelada a los efectos de dejar sin efecto la determinación del TPI de que la Sra. Pérez Martínez debe pagarle al matrimonio Flores-Fernández por el tiempo en que ha ocupado la propiedad y, así modificada, se confirma.

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