Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII-DJ 2025-063 y DJ 2025-063A

ARIEL HEREDIA LAUREANO Y OTROS *Apelante* v. ANDRÉS MARRERO MOJICA Y OTROS *Apelado*	TA2026AP00396	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón Caso Núm.: BY2024CV03791 Sobre: Incumplimiento de Contrato y otros

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Santiago Calderón

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de septiembre de 2026.

Comparece ante nos Ariel Heredia Laureano (señor Heredia Laureano), Lizbeth Marrero Vázquez (señora Marrero Vázquez) y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, apelantes) mediante recurso de *Apelación* y solicitan que revoquemos la *Sentencia*[1] emitida el 5 de marzo de 2026[2] por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI o foro apelado). En el referido dictamen, el TPI declaró *No Ha Lugar* la *Demanda*[3] presentada por los apelantes y, en consecuencia, la desestimó con perjuicio.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se ***confirma*** la *Sentencia* apelada.

I.

El caso de autos tuvo su génesis el 26 de junio de 2024, cuando los apelantes instaron una *Demanda* sobre sentencia declaratoria e incumplimiento de contrato en contra del señor

[1] Apéndice 85 del recurso de *Apelación*.
[2] Notificada el 6 de marzo de 2026.
[3] Apéndice 1 del recurso de *Apelación*.

Andrés Marrero Mojica (señor Marrero Mojica), la señora Ana Hilda Vázquez Rosado (señora Vázquez Rosado) y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, apelados). Allí alegaron que en el año 2007 les compraron a los apelados una propiedad ubicada en la Urbanización Sierra Bayamón por la cantidad de diez mil quinientos dólares ($10,500.00), suma que afirman haber pagado en su totalidad mediante plazos. Asimismo, sostuvieron que desde entonces habían poseído el inmueble de forma pacífica y como dueños, habían criado allí a su familia e invertido aproximadamente un total de treinta y un mil quinientos dólares ($31,500.00) en mejoras, ampliaciones, pavimentación y la construcción de una verja.

Esgrimieron que, aunque los apelados acordaron otorgar la escritura pública de compraventa a partir de 2014, nunca cumplieron con dicho compromiso. De igual manera, señalaron que realizaron múltiples gestiones para obtener el otorgamiento de la escritura, mediación e interpelación, pero los apelados se negaron. Además, afirmaron que la relación familiar se deterioró y que el señor Marrero Mojica incurrió en actos de hostigamiento y amenazas que incluso motivaron una solicitud de orden de protección y tratamiento psiquiátrico por los daños emocionales sufridos. Así pues, solicitaron que el foro apelado ordenara el otorgamiento de la escritura de compraventa a su favor y condenara a los apelados al pago de setenta y cinco mil dólares ($75,000.00) por concepto de daños y perjuicios, además de costas, gastos y honorarios de abogado.

En respuesta, el 9 de agosto de 2024, los apelados sometieron su *Contestación a la Demanda*[4]. Mediante ésta negaron ciertas alegaciones y levantaron las correspondientes defensas afirmativas.

---

[4] Apéndice 8 del recurso de *Apelación*.

En particular, negaron que los apelantes hubiesen efectuado pagos por la propiedad desde que comenzaron a residir en ella, que la hubiesen adquirido, que la poseyeran en concepto de dueños o que hubiesen realizado mejoras al inmueble. Además, alegaron que fueron ellos quienes, por varios años, sostuvieron económicamente a los apelantes, así como a sus hijos menores y el pago de su educación.

Tras varios incidentes procesales, el 22 de septiembre de 2025, los apelados presentaron una *Solicitud de Sentencia Sumaria*[5]. Por su parte, el 14 de octubre de 2025, los apelantes presentaron su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*[6]. Evaluadas las posiciones de las partes, el 31 de octubre de 2025[7], el TPI emitió una *Resolución*[8] en la cual denegó la *Solicitud de Sentencia Sumaria.* Tras solicitar reconsideración, y la misma ser denegada, el 16 de diciembre de 2025, los apelados acudieron a este foro intermedio mediante una *Solicitud de Certiorari*[9]. Sin embargo, el 13 de febrero de 2026[10], un panel hermano denegó la expedición del recurso solicitado.

Así las cosas, el 23 y 24 de febrero de 2026 se celebró el juicio en su fondo[11]. En el mismo, testificaron las siguientes personas:

Ariel Heredia Laureano

> Se identificó como Ariel Heredia Laureano, esposo de Lizbeth Marrero Vázquez. Declaró que reside en la Urbanización Sierra Bayamón, propiedad objeto del litigio, desde hace veinticinco (25) años. Al presente reside junto a su esposa, su hija, Larielis Heredia Marrero y su nieta, Isabel Heredia Marrero[12].

---

[5] Apéndice 54 del recurso de *Apelación*.
[6] Apéndice 58 del recurso de *Apelación*.
[7] Notificada el 3 de noviembre de 2025.
[8] Apéndice 60 del recurso de *Apelación*.
[9] Véase, Apéndice 62 del recurso de *Apelación*, *Solicitud de Reconsideración*; Apéndice 63 del recurso de *Apelación*, *Orden*; Apéndice 69 del recurso de *Apelación*, *Solicitud de Certiorari*.
[10] Notificada el 17 de febrero de 2026. Véase, *Resolución* del caso núm. *TA2025CE00911*.
[11] Véase, Apéndice 84 del recurso de *Apelación*, *Minuta* y Apéndice 86 del recurso de *Apelación*, *Minuta*.
[12] Entrada núm. 5 del expediente del Tribunal de Apelaciones (TA), *Transcripción de Juicio*, pág. 32, líneas 18-25; pág. 33, líneas 1-25.

Testificó que entre los años 2001 y 2006 realizó los pagos en efectivo del CRIM al señor Andrés Marrero Mojica. Asimismo, distinguió que dichos pagos eran diferentes a los realizados a la suma de diez mil quinientos dólares ($10,500.00)[13].

Declaró que el acuerdo para adquirir la propiedad surgió luego de que Andrés Marrero Mojica y Ana Hilda Vázquez Rosado les ofrecieran vender la residencia por la suma de $10,500.00, pagaderos en plazos. Explicó que aceptó la oferta porque se trataba de un acuerdo entre familiares y existía plena confianza entre las partes[14].

Explicó que, luego de acordarse el precio de diez mil quinientos dólares ($10,500.00), acudieron al Centro de Orientación y Solución de Conflictos (COPS) con el propósito de iniciar el proceso para el traspaso de la propiedad y lograr el otorgamiento de la escritura de compraventa. Declaró que, durante la reunión, Andrés Marrero Mojica cambió de postura y manifestó que no quería venderle la propiedad, sino donársela únicamente a su hija[15].

Testificó que, una vez ocupó la propiedad, realizó diversas mejoras y reparaciones con sus propios recursos, incluyendo: trabajo de jardinería, instalación de losetas, aplicación de brea y construcción de verja vuelta redonda en cemento. De igual forma, sostuvo que él y su esposa invirtieron sobre treinta y un mil dólares ($31,000.00) en mejoras y reparaciones[16].

En el contrainterrogatorio declaró que había firmado los recibos que decían que el precio de la compraventa se fijaría más adelante y que dichos pagos constituían abonos. No obstante, admitió que el acuerdo entre las partes no surgía del recibo[17].

Añadió que, posteriormente, solicitó a COPS una certificación relacionada con el servicio de orientación recibido, reafirmando que había acudido a dicha entidad para atender la controversia surgida respecto a la propiedad[18].

Sostuvo que del 2006 al 2026 no había vuelto a pagar el CRIM[19].

Lizbeth Marrero Vázquez

Se identificó como Lizbeth Marrero Vázquez, esposa de Ariel Heredia Laureano e hija de los demandados, Andrés Marrero Mojica y Ana Hilda Vázquez Rosado. Declaró que reside junto a su esposo en la Urbanización Sierra Bayamón, casa 96-8[20].

Declaró que, mientras residía en Estados Unidos, sus padres la llamaron para ofrecerle que regresara a Puerto Rico y adquiriera un solar ubicado en Bayamón[21].

---

[13] *Íd.*, pág. 40, líneas 12-25; pág. 41, líneas 1-12.
[14] *Íd.*, pág. 41, líneas 10-12; pág. 42, líneas 20-25; pág. 43, líneas 1-25.
[15] *Íd.*, pág. 46, líneas 7-25; pág. 47, líneas 1-25; pág. 68, línea 25; pág. 69, líneas 1-2.
[16] *Íd.*, pág. 51, líneas 4-25; pág. 52, líneas 1-19.
[17] *Íd.*, pág. 75, líneas 1-8; pág. 78, línea 25; pág. 79, líneas 1-3.
[18] *Íd.*, pág. 80, líneas 23-25; pág. 81, líneas 1-10.
[19] *Íd.*, pág. 102, líneas 1-4.
[20] *Íd.*, pág. 111, líneas 3-25.
[21] *Íd.*, pág. 113, líneas 19-25; pág. 114, líneas 1-8.

Testificó que, una vez regresaron a Puerto Rico, comenzaron a residir en la propiedad de su abuela y luego se mudó al solar que le ofreció su padre[22].

Sostuvo efectuaron diversos pagos en efectivo a Andrés Marrero Mojica, quien preparaba y firmaba los recibos correspondientes[23].

Explicó que acudieron a mediación en COPS para intentar resolver la controversia. Según declaró, Andrés Marrero Mojica abandonó la reunión sin llegar a un acuerdo[24].

Declaró que, mientras residieron en la propiedad, realizaron mejoras a la vivienda, incluyendo trabajos de ampliación, pavimentación del área frontal y construcción de una verja. Asimismo, sostuvo que dichas mejoras fueron sufragadas con fondos propios[25].

Durante el contrainterrogatorio se le preguntó si del 2000 al 2007 ella y su esposo pagaron alguna cantidad por vivir en la casa ubicada en el solar de Bayamón, a lo que respondió que no[26].

Se le preguntó sobre la ayuda económica que había recibido de sus padres a través de los años. Reconoció que éstos la habían ayudado económicamente en distintas ocasiones, aunque negó que dicha ayuda alcanzara la magnitud alegada[27].

Mantuvo que, su madre, Ana Hilda Vázquez Rosado conocía de los pagos efectuados por los demandantes y de los recibos emitidos, ya que, según su versión, en ocasiones recibía personalmente los pagos[28].

También declaró que Ana Hilda Vázquez Rosado sí compareció a las oficinas de COPS[29].

Andrés Marrero Mojica

Se identificó como Andrés Marrero Mojica. Declaró que reside en la calle José Mercado, EP-4, Sexta Sección de Levittown, y que reside junto a su esposa Ana Hilda Vázquez Rosado, su hija y su nieta[30].

Sostuvo que no hizo ningún tipo de negocio con su hija Lizbeth Marrero Vázquez y Ariel Heredia Laureano[31].

Declaró que nunca se acordó un precio definitivo de compraventa, razón por la cual en los recibos consignó expresamente que "el precio de venta no se ha determinado".[32]

Explicó que realizó trabajos de mantenimiento y mejoras en la propiedad, incluyendo trabajos de electricidad. Asimismo,

---

[22] *Íd.*, pág. 114, líneas 13-19.
[23] *Íd.*, pág. 115, líneas 1-11.
[24] *Íd.*, pág. 116, líneas 9-25; pág. 117, líneas 1-25; pág. 118, líneas 1-3.
[25] *Íd.*, pág. 120, líneas 1-22; pág. 121, líneas 3-25.
[26] *Íd.*, pág. 138, líneas 1-13.
[27] *Íd.*, pág. 143, línea 25; pág. 144, líneas 1-10; pág. 145, líneas 5-13.
[28] *Íd.*, pág. 371, líneas 3-14.
[29] *Íd.*, pág. 371, líneas 15-20.
[30] *Íd.*, pág. 155, líneas 15-19; págs. 156, líneas 16-19.
[31] *Íd.*, págs. 157, líneas 5-12.
[32] *Íd.*, págs. 168, líneas 1-8.

negó las mejoras y reparaciones que el señor Ariel Heredia Laureano había alegado en su testimonio.[33]

Sostuvo que acudió a las oficinas de COPS junto a su hija, Lizbeth Marrero Vázquez y Ariel Heredia Laureano, para una orientación. De igual forma, testificó que Ariel Heredia Laureano quería convencerlo de que hiciera la venta, pero no llegaron a ningún acuerdo[34].

Señaló que desde que su hija, Lizbeth Marrero Vázquez y Ariel Heredia Laureano, llegaron a Puerto Rico la ayudó económicamente. Estimó que la ayuda económica fue de cincuenta mil dólares ($50,000.00)[35].

Ana Hilda Vázquez Rosado

Se identificó como Ana Hilda Vázquez Rosado, esposa de Andrés Marrero Mojica desde hacía aproximadamente 57 años. Declaró que es ama de casa y explicó que, tras regresar de Nueva York a Puerto Rico, dejó de trabajar para dedicarse a la crianza de sus hijas[36].

Al preguntársele cuál había sido su participación en la alegada transacción de compraventa, respondió que ninguna. Asimismo, declaró que no realizó negocio alguno con los demandantes[37].

Testificó que no asistió a la reunión celebrada en COPS. Indicó que quienes acudieron fueron su hija Lizbeth Marrero Vázquez, el esposo de ésta, Ariel Heredia Laureano, y su esposo, Andrés Marrero Mojica[38].

Declaró que unos bloques entregados por el Municipio de Toa Baja permanecieron inicialmente en su residencia en Levittown porque se pensó utilizarlos para ampliar un apartamento existente, pero ello nunca ocurrió. Explicó que posteriormente esos bloques fueron trasladados por Ariel Heredia Laureano a la residencia de Sierra Bayamón, donde fueron utilizados[39].

Sostuvo que cuando su hija regresó de Estados Unidos junto a Ariel Heredia Laureano y sus hijos, fueron a vivir inicialmente a la residencia familiar en Levittown, ya que la casa de Sierra Bayamón se encontraba ocupada[40].

Explicó que, para esa época, ella y su esposo no residían en la casa de Levittown, pues ésta estaba en reparaciones y ellos permanecían viviendo con su suegra, razón por la cual Lizbeth y su familia fueron los primeros en ocupar dicha residencia[41].

Testificó que fue su hija la que hizo la petición de que le prestaran la casita. Asimismo, afirmó que ella y su esposo estuvieron de acuerdo con que la vivieran sin paga, pero no de vendérsela[42].

---

[33] *Íd.*, págs. 205, líneas 9-14.; pág. 208, líneas 2-11.
[34] *Íd.*, pág. 246, líneas 13-25; pág. 248, líneas 4-9.
[35] *Íd.*, pág. 251, líneas 2-8; pág. 248, líneas 4-9.
[36] *Íd.*, pág. 312, líneas 1-19.
[37] *Íd.*, pág. 312, líneas 20-25; pág. 313, líneas 1-3.
[38] *Íd.*, pág. 313, líneas 7-11.
[39] *Íd.*, pág. 315, líneas 24-25; pág. 316, líneas 1-19.
[40] *Íd.*, pág. 315, líneas 14-21; pág. 318, líneas 10-14.
[41] *Íd.*, pág. 319, líneas 9-20.
[42] *Íd.*, pág. 323, líneas 14-25.

María M. Morales Marrero

Se identificó como María M. Morales Marrero y declaró ser sobrina de Andrés Marrero Mojica y Ana Hilda Vázquez Rosado. Indicó que vivió en la propiedad objeto del litigio aproximadamente seis meses, comenzando el 21 de marzo de 1994, por lo que conocía personalmente las condiciones físicas de la residencia antes de que los demandantes la ocuparan[43].

Explicó que, cuando residió en la propiedad, ésta era una casa de cemento con techo de zinc[44].

Declaró que la distribución de la residencia era sustancialmente la misma que existe actualmente. En particular, describió que la estructura ya contaba con habitaciones, baño, cocina, sala y "laundry"[45].

Luis Iván Allende Ríos

Se identificó como Luis Iván Allende Ríos y declaró que Andrés Marrero Mojica y Ana Hilda Vázquez Rosado eran sus suegros[46].

Declaró que conoció la propiedad por primera vez aproximadamente en el año 1996 y describió la estructura existente para esa fecha. Testificó que la residencia tenía paredes de cemento, techo de zinc, una sala y cocina prácticamente integradas, un cuarto a mano derecha y el baño al fondo[47].

Indicó que la última vez que visitó la propiedad fue aproximadamente para finales de la pandemia (2020). Al comparar la casa que observó en 1996 con la que visitó en 2020, declaró que era la misma y que no apreciaba cambios en su configuración esencial[48].

Sostuvo que para el 1996 la verja era de "cyclone fence" y que para el 2020 era de bloques en cemento[49].

Arlene Marrero Vázquez

Se identificó como Arlene Marrero Vázquez. Declaró que Lizbeth Marrero Vázquez es su hermana, Ariel Heredia Laureano es su cuñado y los demandados, Andrés Marrero Mojica y Ana Hilda Vázquez Rosado, son sus padres. Asimismo, indicó que reside con éstos en Levittown desde siempre[50].

Declaró que ha visitado la propiedad objeto del litigio desde que era niña, aproximadamente desde los años 1990 o 1991, cuando tenía entre diez y once años de edad y acudía junto a sus padres[51].

Describió la propiedad como una estructura de cemento, con techo en zinc, un cuarto, sala y cocina compartida, al fondo

---

[43] *Íd.*, pág. 327, líneas 4-17.
[44] *Íd.*, pág. 328, líneas 16-18.
[45] *Íd.*, pág. 329, líneas 5-10.
[46] *Íd.*, pág. 330, líneas 22-25; pág. 331, líneas 1-11.
[47] *Íd.*, pág. 331, líneas 12-25; pág. 332, línea 1.
[48] *Íd.*, pág. 332, líneas 2-17.
[49] *Íd.*, pág. 334, líneas 9-18.
[50] *Íd.*, pág. 342, líneas 11-25; pág. 343, líneas 1-9.
[51] *Íd.*, pág. 343, líneas 10-22.

> la puerta del baño y en el mismo baño un espacio para lo del "laundry"[52].
>
> Afirmó que en el 2023 fue la última vez que acudió a la propiedad de manera externa. De igual forma, sostuvo que la propiedad era exactamente igual, que no habían ocurrido ampliaciones y que la propiedad se mantenía en cemento con techo en zinc[53].

Además, las partes estipularon la siguiente prueba documental:

> Exhibit 1 Escritura # 135 de Compraventa ante el notario Domingo Ríos Román del 23 de diciembre de 1986.
> Exhibit 2 Carta de Lizbeth Marrero enviada a la familia el 15 de enero de 2000.
> Exhibit 3 (a-g) Los recibos de entrega de dinero que suman la cuantía de $10,500. Estos son:
> a) Recibo del 19 de noviembre de 2012 por $500
> b) Recibo del 17 de junio de 2008 por $2,000
> c) Recibo del 24 de junio de 2008 por $2,000
> d) Recibo del 27 de febrero de 2009 por $1,000
> e) Recibo del 3 de diciembre de 2010 por $1,000
> f) Recibo del 8 de marzo de 2012 por $1,000
> g) Recibo del 21 de julio de 2013 por $3,000[54]

De igual manera, fueron marcados como Exhibits 1 al 4 de los apelantes las fotos tomadas por el señor Heredia Laureano del 2009 al 2010[55]. Mientras que, por los apelados, se marcaron como el Exhibit 1 la carta enviada por la señora Marrero Vázquez a su padre y como Exhibit 2 el listado de ayuda económica desde octubre 2014 al 31 de diciembre de 2023 preparado por el señor Marrero Mojica[56].

Examinada la prueba testifical y documental, el TPI realizó las siguientes determinaciones de hechos:

> 1. Ariel Heredia Laureano y Lizbeth Marrero Vázquez son mayores de edad, él de 56 años y ella de 49 años. Tienen 3 hijos mayores de edad. Ella es ama de casa.
>
> 2. Lizbeth Marrero Vázquez es hija de Andrés Marrero Mojica y Ana Hilda Vázquez Rosado.
>
> 3. Ariel Heredia Laureano es el yerno de Andrés Marrero Mojica y Ana Hilda Vázquez Rosado.

---

[52] *Íd.*, pág. 344, líneas 5-10.
[53] *Íd.*, pág. 344, líneas 12-16; pág. 345, líneas 2-4.
[54] Apéndice 84 del recurso de *Apelación*, *Minuta*, pág. 3. Apéndice 85 del recurso de *Apelación*, *Sentencia*, pág. 2.
[55] Apéndice 84 del recurso de *Apelación*, *Minuta,* pág. 3. Apéndice 85 del recurso de *Apelación*, *Sentencia*, pág. 3.
[56] Apéndice 84 del recurso de *Apelación*, *Minuta,* pág. 3. Apéndice 86 del recurso de *Apelación*, *Minuta*, pág. 3. Apéndice 85 del recurso de *Apelación*, *Sentencia*, pág. 3.

4. Ariel Heredia Laureano y Lizbeth Marrero Vázquez viven en la Urbanización Sierra de Bayamón, Calle 83, Bloque 96-8 desde 2002.

5. La propiedad se describe como sigue:
---URBANA: Solar radicado en la Urbanización Sierra Bayamón, sita en el Barrio Hato Tejas del Término Municipal de Bayamón, Puerto Rico, Que se describe en el plano de inscripción de la Urbanización con el número, área y colindancias que se relacionan a continuación: ---------- ---Número de Solar: Ocho (8) del Bloque noventa y seis. ---Área de Solar: Cuatrocientos Sesenta y Seis metros cuadrados con setecientas una milésimas del metro (466.701). ---------- ---En lindes: Por el NORTE con ocho punto ochocientos treinta y ocho metros con la calle número ochenta y tres, por el Sur en el veinte y seis punto setecientos veinte metro con los solares número uno y dos, por el Este en veinte y siete punto ochenta y dos metros con la calle número sesenta y seis y por el oeste en veinte y cinco metros con el solar número nueve.------ Inscrita al Folio ciento treinta y uno del tomo diez y siete de Bayamón Norte, Finca número Quinientos.----------

6. La propiedad fue adquirida por Andrés Marrero Mojica y Ana Hilda Vázquez Rosado el 23 de diciembre de 1986 mediante escritura de compraventa número 135 ante el notario Domingo Ríos Román.

7. Andrés Marrero Mojica y Ana Hilda Vázquez Rosado son mayores de edad y casados entre sí hace 57 años. El es celador retirado de la AAA desde 2003 por incapacidad.

8. Estando los demandantes viviendo en Estados Unidos para diciembre de 2000 recibieron llamada del Andrés Marrero Mojica para invitarlos a vivir en Puerto Rico particularmente en la residencia que ubica el solar 8 del bloque 96 en la Urbanización Sierra de Bayamón.

9. Esta propiedad tiene una estructura de bloque con techo de zinc y cuenta con área de sala- comedor, 1 habitación y 1 baño junto a área de laundry.

10. La llamada sobre la mudanza fue entre padres e hija.

11. Al llegar a Puerto Rico para enero de 2001, fueron a vivir por aproximadamente un (1) año en la casa paterna sita en Levittown porque la propiedad en la Urbanización Sierra de Bayamón estaba alquilada.

12. Los demandantes alegan pagaron el CRIM de la casa sita en Sierra de Bayamón desde el 2001 al 2006. Sin embargo, no hay evidencia de pago alguno sobre este particular, ya sea al CRIM o a Andrés Marrero Mojica.

13. Andrés Marrero Mojica ofreció venderle la casa sita en Sierra de Bayamón a su yerno e hija, razón por lo cual recibió adelantos hasta la cuantía de $10,500.

14. El precio de venta de la casa sita en Sierra de Bayamón nunca fue fijado.

15. Andrés Marrero Mojica recibió siete (7) pagos desde el 2008 al 2013 que suman la cuantía de $10,500.

16. Los pagos fueron efectuados en las siguientes fechas y por las siguientes cuantías:

-Recibo del 19 de noviembre de 2012 por $500
-Recibo del 17 de junio de 2008 por $2.000
-Recibo del 24 de junio de 2008 por $2,000
-Recibo del 27 de febrero de 2009 por $1,000
-Recibo del 3 de diciembre de 2010 por $1,000
-Recibo del 8 de marzo de 2012 por $1,000
-Recibo del 21 de julio de 2013 por $3,000

17. Luego del 2013, la parte demandante no ha efectuado pago adicional alguno.

18. Los recibos mencionan que "el precio de venta no se ha determinado".

19. De los recibos no surge mención de acuerdo verbal alguno.

20. Ana Hilda Vázquez Rosado no surge como firmante en los recibos.

21. Luego del 2006 la parte demandante no ha efectuado pago alguno al CRIM por la referida propiedad.

22. Las partes no suscribieron o firmaron documento alguno para la compraventa de la propiedad sita en la Urbanización Sierra de Bayamón.

23. Las partes no suscribieron contrato de opción de compra alguno para la propiedad sita en la Urbanización Sierra de Bayamón.

24. En algún momento, las partes, excepto por Ana Hilda Vázquez Rosado, asistieron a una orientación en la asociación de la policía (COPS) sobre la compraventa de la propiedad.

25. No se presentó documentación alguna sobre lo que aconteció en la orientación o ante quien se celebró la orientación o fecha cierta de esta.

26. En algún momento durante la orientación, Andrés Marrero Mojica se levantó y abandonó la oficina.

27. La verja en bloques de cemento fue hecha por Ariel Heredia Laureano con bloques recibidos del Municipio de Toa Baja.

28. Los bloques fueron entregados por el Municipio de Toa Baja mientras vivían en la residencia de los demandados en Levittown y permanecieron allí hasta que fueron utilizados en la propiedad de Sierra de Bayamón.

29. La brea depositada en la entrada de la residencia sita en la Urbanización Sierra de Bayamón fue por el Municipio de Bayamón mientras embreaban la calle.

30. La división de la única habitación de la casa sita en la Urbanización Sierra de Bayamón fue por Andrés Marrero Mojica antes que los demandantes fueran a vivir la casa.

31. El trabajo de electricidad en la propiedad sita en Sierra de Bayamón fue efectuado por Andrés Marrero Mojica.

32. Andrés Marrero Mojica ha ayudado económicamente a su hija, Lizbeth Marrero Vázquez por años, incluyendo, pero sin limitarse al pago de la educación de los nietos, pago de

> celulares, brindarle la casa en Sierra de Bayamón sin pago de renta, etc.
>
> 33. Según estipulado por las partes, la propiedad objeto de la presente acción está inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de los demandados.
>
> 34. Los demandantes le han requerido a los demandados otorgar escritura de compraventa para adquirir la propiedad.
>
> 35. Los demandados se han negado a firmar escritura de compraventa por la propiedad sita en Sierra de Bayamón a los demandantes.
>
> 36. La relación entre Ariel Heredia Laureano y Andrés Marrero Mojica terminó para el 2015.
>
> 37. La relación de Lizbeth Marrero Vázquez y Andrés Marrero Mojica terminó para el 2024.
>
> 38. En cuanto a la reparación del techo de zinc; Andrés Marrero Mojica fue quien adquirió el zinc para la reparación, pero fue Ariel Heredia Laureano quien se ocupó del trabajo.
>
> 39. La casa sita en Sierra de Bayamón no ha sufrido ninguna ampliación desde que fue habitada por los demandantes.
>
> 40. La parte demandante no presentó prueba creíble alguna sobre mejoras a la propiedad.
>
> 41. La parte demandante no presentó prueba creíble alguna sobre acuerdo de venta de la propiedad.
>
> 42. La parte demandante no presentó prueba creíble alguna sobre daños y perjuicios sufridos.
>
> 43. La parte demandante no presentó prueba creíble alguna sobre gastos en mejoras a la propiedad[57].

En vista de lo anterior, el foro apelado declaró *No Ha Lugar* la *Demanda* presentada por los apelantes y, en consecuencia, la desestimó con perjuicio. Inconformes con el dictamen, el 19 de marzo de 2026, los apelantes sometieron una *Moción Solicitando Reconsideración a la Sentencia*[58]. En síntesis, sostuvieron que el TPI incidió al excluir prueba de impugnación dirigida a cuestionar la credibilidad del señor Marrero Mojica, lo que, a su juicio, vulneró su derecho al debido proceso de ley. Además, argumentaron que las determinaciones de hechos no reflejaban adecuadamente la prueba desfilada durante el juicio. De igual manera, propusieron determinaciones de hechos adicionales para sostener que las partes

---

[57] Apéndice 85 del recurso de *Apelación, Sentencia*, págs. 3-6.
[58] Apéndice 90 del recurso de *Apelación*.

alcanzaron un acuerdo de compraventa sobre la propiedad. Analizado el petitorio, ese mismo día, el foro apelado emitió y notificó una *Orden*[59] en la cual declaró *No Ha Lugar* la reconsideración.

Insatisfechos aun, el 17 de abril de 2026, los apelantes acudieron a este foro intermedio y le imputaron al TPI la comisión de los siguientes señalamientos de error:

> **PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR**: "ERRO Y ACTUÓ ARBITRARIAMENTE Y CONTRARIO A DERECHO EN VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY EL TPI AL NO AUTORIZAR DURANTE EL JUICIO A LA PARTE DEMANDANTE LA PRESENTACIÓN DE PRUEBA DOCUMENTAL DE REFUTACIÓN PARA CUESTIONAR LA CREDIBILIDAD DEL TESTIMONIO DE LA PARTE DEMANDADA BAJO EL ARGUMENTO DE QUE SE TRATO DE UNA PRUEBA "SUCIA", QUE TENÍA QUE HABER SIDO ANUNCIADA CON ANTERIORIDAD."
>
> **SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR**: "ERRO EL TPI EN LA SENTENCIA DICTADA AL RESOLVER IRRAZONABLEMENTE NO DARLE CREDIBILIDAD AL TESTIMONIO DE LA PARTE DEMANDANTE Y CONCLUIR CONTRARIO A LA TOTALIDAD DE LA PRUEBA TESTIFICAL Y DOCUMENTAL SOMETIDA QUE NO HUBO UN ACUERDO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA Y QUE NO SE ESTABLECIÓ UN PRECIO DE COMPRAVENTA."
>
> **TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR**: "EL TPI ACTUÓ DE FORMA ARBITRARIA E IRRAZONABLE Y EN VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY AL RESOLVER EN SU SENTENCIA CONTRARIO A LA TOTALIDAD DE LA PRUEBA DESFILADA QUE LA SUMA PAGADA POR LA PARTE DEMANDANTE A LOS DEMANDADOS SE TRATÓ DE UN CANON DE ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTE AL PERIODO EN QUE LOS DEMANDANTES HAN OCUPADO DICHO INMUEBLE SIN PAGAR RENTA Y NO DE UNA OPCIÓN Y/O PRECIO DE COMPRAVENTA VÁLIDAMENTE ACORDADO POR LAS PARTES DE EPÍGRAFE MEDIANTE UN CONTRATO VALIDO."

El 21 de abril de 2026, los apelantes presentaron una *Moción Informando en Cumplimiento con lo Dispuesto en las Reglas 19 y 20 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones el Método Seleccionado para la Reproducción de la Prueba Oral y en Solicitud para que se Autorice a la Parte Apelante el Someter un Escrito Suplementario una Vez Sometida la Transcripción de las Vistas de Juicio*[60]. En vista de lo anterior, el 23 de abril de 2026, emitimos una *Resolución* en la cual autorizamos la reproducción de la prueba oral. Además,

---

[59] Apéndice 91 del recurso de *Apelación*.
[60] Entrada núm. 4 del expediente del TA.

establecimos el procedimiento y los términos para su presentación, la formulación de objeciones, de haberlas, y la eventual presentación de un alegato suplementario por los apelantes, así como el alegato de réplica de los apelados. Asimismo, apercibimos a las partes sobre el cumplimiento estricto de los términos y dispusimos que toda referencia a la prueba testifical en los alegatos debía citar las porciones pertinentes en la transcripción.

El 9 de mayo de 2026, los apelados presentaron su *Oposición a Apelación*[61]. En ésta, sostuvieron que el foro apelado apreció correctamente la prueba y concluyó que las partes nunca perfeccionaron un contrato de compraventa, pues no existió un acuerdo sobre el precio ni se otorgó la correspondiente escritura pública. Además, esgrimieron que el TPI actuó correctamente al excluir la prueba documental que los apelantes intentaron presentar como prueba de impugnación, por no haber sido divulgada oportunamente y resultar incompatible con la prueba documental previamente estipulada por las partes. Finalmente, adujeron que las determinaciones de credibilidad y de hechos realizadas por el foro apelado merecían la deferencia de este Foro, al no existir error manifiesto, prejuicio o parcialidad que justificara su intervención.

En cumplimiento con lo ordenado, el 22 de mayo de 2026, los apelantes presentaron una *Moción Sometiendo Transcripción de la Prueba Oral*[62]. Un mes más tarde, el 22 de junio de 2026, los apelantes sometieron su *Alegato Suplementario*[63] y reiteraron los errores señalados en su recurso de *Apelación*. De igual forma, sostuvieron que el TPI incidió al excluir prueba documental de refutación dirigida a impugnar la credibilidad del señor Marrero Mojica, en violación al debido proceso de ley. Además, argumentaron

[61] Entrada núm. 4 del expediente del TA.
[62] Entrada núm. 5 del expediente del TA.
[63] Entrada núm. 7 del expediente del TA.

que el foro apelado erró al apreciar la prueba testifical y documental al concluir que no existió un acuerdo de opción de compraventa ni un precio determinado para la venta del inmueble. Finalmente, esgrimieron que el TPI también erró al determinar que los diez mil quinientos dólares ($10,500.00) entregados por los apelantes correspondían al pago de cánones de arrendamiento y no al precio de compraventa pactado entre las partes.

Por su parte, el 8 de julio de 2026, los apelados presentaron su réplica[64] y arguyeron que la transcripción del juicio confirmaba la corrección de la determinación recurrida y desvirtuaba los planteamientos formulados por los apelantes. En particular, expresaron que el TPI actuó correctamente al excluir el recibo que los apelantes pretendieron presentar como prueba de impugnación, por tratarse de prueba nueva, sorpresiva y altamente sospechosa. Asimismo, sostuvieron que la prueba documental estipulada y el testimonio de los testigos demostró que nunca existió un acuerdo sobre el precio de compraventa, que nunca prestaron su consentimiento para la venta del inmueble y que las determinaciones de credibilidad y de hechos realizadas por el foro apelado estaban plenamente respaldadas por la prueba desfilada en el juicio.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

-A-

Las Reglas 104, 105 y 106 de Evidencia[65] establecen los requisitos que debe satisfacer una parte que arguye en apelación

---

[64] Entrada núm. 8 del expediente del TA, *Escrito Suplementario de los Demandados-Apelados en Oposición a la Apelación.*
[65] 32 LPRA Ap. VI, R. 104, R. 105 y R. 106.

que el foro de instancia excluyó indebidamente alguna prueba. La Regla 104, *supra*, dispone lo siguiente:

> (a) Requisito de objeción. — La parte perjudicada por la admisión errónea de evidencia debe presentar una objeción oportuna, específica y correcta o una moción para que se elimine del récord evidencia erróneamente admitida cuando el fundamento para objetar surge con posterioridad. Si el fundamento de la objeción surge claramente del contexto del ofrecimiento de la evidencia, no será necesario aludir a tal fundamento.
>
> (b) Oferta de prueba. — En el caso de exclusión errónea de prueba, la parte perjudicada deberá invocar el fundamento específico para la admisibilidad de la evidencia ofrecida y hacer una oferta de prueba de forma que surja claramente cuál es la evidencia que ha sido excluida y la naturaleza, propósito y pertinencia para la cual se ofrece. No será necesario invocar tal fundamento específico ni hacer la oferta de prueba cuando resultan evidentes del contexto del ofrecimiento.
>
> El tribunal permitirá la oferta de prueba y determinará si debe hacerse mediante un resumen de la evidencia ofrecida o el interrogatorio correspondiente. El tribunal podrá añadir cualquier manifestación que demuestre el carácter de la evidencia, la forma en que fue ofrecida, la objeción a su admisión y la resolución sobre la exclusión.
>
> (c) Objeción u oferta de prueba continua. — Una vez el tribunal dicta una resolución definitiva en el récord, para admitir o excluir prueba, ya sea antes o durante el juicio, una parte no tiene que renovar una objeción u oferta de prueba para conservar su derecho a plantear el asunto en apelación.
> […]

Por su parte, en lo relativo al efecto de error en la admisión o exclusión de evidencia, la Regla 105, *supra*, expresa lo siguiente:

> (a) Regla general. — No se dejará sin efecto una determinación de admisión o exclusión errónea de evidencia ni se revocará por ello sentencia o decisión alguna a menos que:
>
> (1) La parte perjudicada con la admisión o exclusión de evidencia hubiere satisfecho los requisitos de objeción, fundamento u oferta de prueba establecidos en la Regla 104, y
>
> (2) **el tribunal que considera el señalamiento estime que la evidencia admitida o excluida fue un factor decisivo o sustancial en la sentencia emitida o decisión cuya revocación se solicita.**
>
> (b) Error constitucional. — Si el error en la admisión o exclusión constituye una violación a un derecho constitucional de la persona acusada, el tribunal apelativo sólo confirmará la decisión si está convencido más allá de duda razonable que, de no haberse cometido el error, el resultado hubiera sido el mismo.

De otra parte, la Regla 106, *supra,* establece lo siguiente:

> Un tribunal apelativo podrá considerar un señalamiento de error de admisión o exclusión de evidencia y revocar una sentencia o decisión, aun cuando la parte que hace el señalamiento no hubiera satisfecho los requisitos establecidos en la Regla 104, si:
>
> (a) El error fue craso ya que no cabe duda de que fue cometido; (b) el error fue perjudicial porque tuvo un efecto decisivo o sustancial en la sentencia o decisión cuya revocación se solicita, y
>
> (c) el no corregirlo resulte en un fracaso de la justicia.

Sobre los propósitos de las Reglas 104, 105 y 106, *supra*, el profesor Ernesto L. Chiesa comenta lo siguiente:

> Estas Reglas deben ser examinadas en conjunto, pues regulan el mismo asunto: el efecto de admisión o exclusión errónea de evidencia. En gran medida, se trata de unas reglas dirigidas a los tribunales apelativos en relación con las normas que determinan cuándo procede la revocación de una resolución o sentencia del Tribunal de Primera Instancia por razón de haberse admitido o excluido erróneamente cierta evidencia. Por otro lado, las reglas también regulan lo relativo a las objeciones y a la oferta de prueba, zona del Tribunal de Primera Instancia[66].

La Regla 105, *supra*, recoge la doctrina del error perjudicial. Esta establece que solamente los errores sustancialmente perjudiciales a la parte afectada conllevan la revocación de un dictamen, **siempre que hubiera mediado oportuna y bien fundada objeción en el Tribunal de Instancia**[67]. Claro está, es medular que la parte cumpla con plantear ante el foro primario la objeción correspondiente. Es decir, la Regla 105 debe analizarse en conjunto con lo articulado en la Regla 104. El profesor Chiesa señala que:

> Las partes tienen el deber de hacer el planteamiento correspondiente en instancia, para dar oportunidad al juez de resolver conforme al derecho aplicable. Evidencia admitida sin objeción, aunque erróneamente, no será fundamento para dejar sin efecto una resolución o sentencia. Igual ocurre con la exclusión errónea de evidencia si no hubo el correspondiente señalamiento en instancia, con oferta de prueba[68]. (Énfasis nuestro).

Por consiguiente, **el foro revisor debe considerar "el impacto del error cometido sobre el resultado al que llegó el juzgador, pues es posible que se cometa un error de derecho**

---

[66] E.L. Chiesa Aponte, *Reglas de Evidencia de Puerto Rico 2009*, San Juan, Publicaciones JTS, 2009, pág. 83.
[67] *Pueblo v. Santos Santos,* 185 DPR 709, 727–728 (2012).
[68] Chiesa Aponte, *op. cit.,* pág. 87.

probatorio y que el tribunal evaluador considere que dicho error no tuvo efecto significativo sobre el resultado del caso, por lo que confirme el dictamen a pesar del error"[69]. (Énfasis nuestro). En ese caso se trataría de un error judicial de carácter no perjudicial ("*harmless error*"). En cambio, de concluirse que si el error no se hubiera cometido el resultado sería diferente, entonces procede revocar la sentencia.

Así pues, para determinar si procede revocar un dictamen por la admisión o exclusión errónea de evidencia precisa evaluar si dicha prueba "pudo haber tenido una influencia notable, determinante, y hasta desmedida" en la mente del juzgador de los hechos o, que independientemente del resto de la prueba presentada en juicio, de no haberse admitido esa evidencia, el resultado del caso probablemente hubiese sido distinto[70].

-B-

La Regla 110 de Evidencia[71], dispone en sus incisos (a) y (f) que el peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes. De igual modo, expone además que en los casos civiles la decisión del juzgador se fundamentará en el estándar de preponderancia de la prueba. Como regla general, en los litigios civiles la presentación de prueba le corresponde a la parte que hace la alegación que sirve de base a una reclamación[72]. El Tribunal deberá determinar si la evidencia presentada es suficiente para convencer al juzgador de la veracidad de los hechos alegados[73]. Sobre la prueba a presentarse, el Tribunal Supremo ha sido enfático en señalar que no bastará con meras alegaciones o teorías, sino que es necesario que se presente

---

[69] *Íd.*, pág. 728.
[70] *Pueblo v. Rosaly Soto*, 128 DPR 729, 745–746 (1991).
[71] 32 LPRA, Ap. VI, R. 110.
[72] *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 912-913 (2011).
[73] *Belk v. Martínez,* 146 DPR 215, 231 (1998).

evidencia real para probar la causa de acción[74]. U.P.R. v. Hernández, 184 DPR 1001, 1013 (2012).

-C-

Es norma reiterada que las determinaciones de hechos y la adjudicación de credibilidad que hace un foro de instancia son merecedoras de gran deferencia por parte de los tribunales apelativos debido a la oportunidad que tiene el juzgador de hecho en dicho foro de observar y escuchar a los testigos. Así pues, un tribunal apelativo no debe intervenir con las referidas determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya hecho el Tribunal de Primera Instancia, salvo que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto[75]. Solo ante la presencia de estos elementos o cuando la apreciación de la prueba no concuerde con la realidad fáctica es que un foro apelativo debe intervenir con la apreciación efectuada[76].

Ahora bien, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que "[a]unque el arbitrio del juzgador de hechos es respetable, y merece deferencia, no es absoluto"[77]. Por eso, la apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo[78]. Cuando del examen de la prueba se desprende que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundó su criterio en testimonios improbables o imposibles, el Tribunal Supremo ha justificado la intervención del tribunal apelativo con la apreciación de la prueba realizada por el tribunal sentenciador[79]. El Tribunal Supremo reiteró

---

[74] *U.P.R. v. Hernández*, 184 DPR 1001, 1013 (2012).
[75] *Santiago Montañez v. Fresenius Medical,* 195 DPR 476, 490 (2016), *Serrano Muñiz v. Auxilio Mutuo,* 171 DPR 717, 741 (2007); *In re Ruiz Rivera,* 168 DPR 246 (2006)*; Álvarez v. Rivera,* 165 DPR 1, 25 (2005); *López Delgado v. Cañizares,* 163 DPR 119 (2004); *Hernández v. San Lorenzo Const.,* 153 DPR 405, 424-425 (2001).
[76] *Pueblo de P.R. v. Collazo,* 176 DPR 133 (2009); *Pueblo de P.R. v. Liliana Irizarry Irizarry,* 156 DPR 780 (2002); *Pueblo v. Acevedo Estrada,* 150 DPR 84, 99 (2000).
[77] *Dávila Nieves v. Meléndez Marín,* 187 DPR 750, 771 (2013), *Méndez v. Morales,* 142 DPR 26 (1996).
[78] *Íd.*
[79] *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez,* 100 DPR 826, 830 (1972).

estos principios y expresó que "el nivel de pasión, prejuicio o parcialidad que hace falta demostrar para impugnar exitosamente las determinaciones del foro primario sobre los hechos varía de caso a caso"[80]. Ante una alegación de este tipo, los foros apelativos debemos evaluar si el juzgador cumplió su función judicial de adjudicar la controversia específicamente conforme a derecho y de manera imparcial, pues solo así podremos descansar con seguridad en sus determinaciones de hechos[81].

En fin, como foro apelativo podemos intervenir únicamente con la apreciación de la prueba oral que haga el foro recurrido cuando este actúe con pasión, prejuicio, parcialidad, o cuando cometa un error manifiesto. Si no se demuestra que la sentencia fue dictada en esas circunstancias, tales determinaciones deben respetarse en la etapa de apelación.

III.

En el caso de autos, los apelantes nos solicitan que revoquemos la *Sentencia* emitida por el TPI, mediante la cual desestimó, con perjuicio, la totalidad de las reclamaciones incoadas contra los apelados. En síntesis, sostienen que el foro apelado incidió al excluir determinada prueba documental que pretendían utilizar para impugnar la credibilidad del señor Marrero Mojica. Asimismo, cuestionan la apreciación de la prueba y las determinaciones de credibilidad efectuadas por el TPI, particularmente, su conclusión en cuanto a que las partes no perfeccionaron un contrato de compraventa u opción de compraventa sobre el inmueble objeto de controversia. Finalmente, impugnan la determinación de que los diez mil quinientos dólares ($10,500.00) entregados a los apelados no constituye el pago de un precio de compraventa válidamente acordado.

---

[80] *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra*, a las págs. 775-776.
[81] *Íd.*, pág. 777.

Referente al primer error esbozan los apelantes que, informó al TPI que se proponía presentar un documento [recibo] como prueba de refutación[82] y dicho recibo fue anejado como prueba en la *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*[83]. Alegaron los apelantes que *la prueba documental de refutación que se excluyó a "priori" por el TPI era vital para demostrar una vez más que el codemandado Andrés Marrero Mojica, nuevamente le había mentido al Tribunal y que su intención era la de pasarse de listo, y no cumplir con la obligación que contrajo*[84].

Tras examinar minuciosamente el legajo apelativo, los argumentos que preceden alegados por los apelantes no se sustentan en la TPO. Fíjese que al examinar la prueba presentada durante la vista en su fondo las partes estipularon varios documentos[85], entre estos se encuentran los Exhibit 3 a-g que consta de 7 recibos de pagos firmados por el apelante y el apelado, a saber; Recibo 11-9-2012 de $500, Recibo 17 de junio de 2008 por $2,000, Recibo 24 de junio de 2008 por $2,000, Recibo 27 de febrero de 2009 por $1,000, Recibo 3 de diciembre de 2010 por $1,000, Recibo 8 de marzo de 2012 por $1,000 y Recibo 21 de julio de 2013 por 3,000[86]. De la lectura de los exhibits 3 a al 3g existe una frase continua y repetida en cada uno de los recibos, esta es *aún el precio de venta no se ha determinado*[87], la cual no estaba en el documento que se pretendía presentar como evidencia de refutación o impugnación. Adentrémonos en la TPO:

> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**:
> P ¿Existe algún otro recibo que usted no haya mencionado aquí?
> R No, señor. Si existe otro, lo inventaron.
> P ¿Lo qué?
> R Lo inventaron.

---

[82] Alegato Suplementario de los apelantes.
[83] Apéndice 58 del recurso de *Apelación*.
[84] Alegato Suplementario de los Apelantes.
[85] *Minuta* del foro apelado del 4 de marzo de 2026 Entrada núm. 84 SUMAC TPI.
[86] *Solicitud de Sentencia Sumaria*, Entrada núm. 54 SUMAC TPI.
[87] Entrada núm. 5 del expediente del Tribunal de Apelaciones (TA), *TPO*, págs. 181-196.

P Lo inventaron. O sea, que no puede haber otro recibo que tenga la firma suya ni la firma de Ariel.
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Ya contestó, Juez. Ya contestó. Dijo que no.
TESTIGO: Siempre y cuando la cantidad de diez mil quinientos que es la estipulada, eso es lo que me ha dado, no es lo que dijo Su Señoría, que parece que le dieron la información falsa.
EL TRIBUNAL: No, no, no está siendo responsivo. ¿Cuál fue la pregunta, si...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Si existe algún otro documento o recibo que usted no haya mencionado aquí.
TESTIGO: Que yo sepa, no.
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: No. Y usted mencionó también de que lo tiene que haber hecho, verdad, es que usted dice.
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Juez, ya contestó que no, ya contestó.
EL TRIBUNAL: Deje que él haga la pregunta.
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS:
P Usted acaba de decir que no existe ningún otro, y si hay algún otro, lo hicieron, dice usted, ¿verdad? La pregunta que le hago es la siguiente, ¿y si tiene la firma suya?
R Bueno, hay muchas...
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Ya contestó.
TESTIGO: ...firmas.
EL TRIBUNAL: No conteste, no conteste.
LCDO. HÉCTOR NIEVES: Bueno, Juez, pues que produzca el recibo entonces, que produzca el recibo.
TESTIGO: Prodúzcalo.
LCDO. HÉCTOR NIEVES: Presente el recibo.
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: No, no, solamente Juez...
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: No, no, no, Juez...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Juez, Juez...
EL TRIBUNAL: ¿Usted tiene el documento?
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Sí, yo lo tengo, Juez, lo que pasa es que la...
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Y si lo...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: ...regla lo permite...
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: No, no...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: ...si buscamos la regla.
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: No, pero Vuestro Honor, nosotros tenemos reparo, porque si tiene recibo...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Pero compañero...
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Perdóneme, licenciado, si él dice que tiene algún otro recibo, no lo produjo en el descubrimiento de prueba, y eso es inadmisible.
EL TRIBUNAL: No se va a permitir.
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: No se puede permitir porque no lo produjo.
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Mire, Juez, yo puedo impugnar a mi propio testigo, yo puedo llamar a un testigo para impugnarlo, y no lo estoy haciendo en este momento porque la regla no lo permite, y la regla dice lo siguiente...
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Juez, lo que estamos pidiendo es que produzca...

LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Compañero, ¿me permite?, un momentito.
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Sí, no, pero es que, el Tribunal lo que está pidiendo, lo que el Tribunal está pidiendo es que produzca el recibo.
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Permítame el compañero.
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Juez, Juez...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: No, no...
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Lo que estamos pidiendo es que produzca el recibo. ¿Qué recibo el licenciado dice que tiene que no produjo en descubrimiento de prueba? Eso es lo que yo quiero...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Mire, Juez, la Regla 607 de Evidencia, acápite A, no, perdón, el 4, el contrainterrogatorio, C, D, la E, a ese es el que me refiero yo.
EL TRIBUNAL: 607.
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: 607, acápite 4, párrafo C, párrafo E.
EL TRIBUNAL: 607, acápite...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Compañero, ¿me permite?, un momentito.
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Sí, no, pero es que, el Tribunal lo que está pidiendo, lo que el Tribunal está pidiendo es que produzca el recibo.
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Permítame el compañero.
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Juez, Juez...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: No, no...
LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Lo que estamos pidiendo es que produzca el recibo. ¿Qué recibo el licenciado dice que tiene que no produjo en descubrimiento de prueba? Eso es lo que yo quiero...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Mire, Juez, la Regla 607 de Evidencia, acápite A, no, perdón, el 4, el contrainterrogatorio, C, D, la E, a ese es el que me refiero yo.
EL TRIBUNAL: 607.
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: 607, acápite 4, párrafo C, párrafo E.
EL TRIBUNAL: 607, acápite...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Lo voy a leer para récord.
EL TRIBUNAL: Recontrainterrogatorio.
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Sí.
EL TRIBUNAL: "Examen de una persona testigo que, con posterioridad al interrogatorio redirecto de dicha testigo, le hace la parte que le sometió al contrainterrogatorio. El recontrainterrogatorio se limitará a la materia objeto del interrogatorio redirecto". Eso no es... ¿eso es...
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: No, no, yo le estoy indicando a usted que estoy en el acápite 4, párrafo E.
EL TRIBUNAL: (ININTELIGIBLE)
LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Juez, estoy indicando directamente.
EL TRIBUNAL: (ININTELIGIBLE) la regla equivocada, licenciado. No sé dónde está. Estoy en la regla 607, Orden y modo de interrogatorio y presentación de la prueba, Regla de Evidencia de Puerto Rico, licenciado, 607.

> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS:**
> Claro que sí, esa misma es, la A, que la "la juez o juez", menciona por ahí, y sigue por ahí para abajo, entra...
> **EL TRIBUNAL:** C, D.
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: La C, C.
> **EL TRIBUNAL**: E, F, G.
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: D, E, en el E.
> **EL TRIBUNAL**: 2, 3.
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: En el E.
> **EL TRIBUNAL**: E. Ahí no hay 4. "La jueza o el juez podrá–a iniciativa propia o a petición de una parte–llamar testigos a declarar, lo cual permitirá a todas las partes contrainterrogar a la persona testigo..."
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: Está leyendo la F, Juez, me refiero a la E.
> **EL TRIBUNAL**: Ay, perdóneme.
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**:
> La E dice "La parte promovente, la parte demandante"...
> **EL TRIBUNAL**: "La parte demandante, promovente o el Ministerio Público podrá presentar prueba de refutación luego de finalizada la prueba de la parte demandada".
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: Ese es el detalle, Juez. Yo no puedo presentar prueba de refutación aquí en este momento.
> [...]
>
> **EL TRIBUNAL:** Licenciado, ¿tiene la prueba[88]?
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: Juez...
> **EL TRIBUNAL**: El Tribunal está diciendo, ¿tiene la prueba para presentársela al señor Andrés ahora mismo?
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: ¿Está adelantando la prueba de refutación el Tribunal?
> **EL TRIBUNAL**: Sí, lo estoy adelantando. Dígame, si la tiene, búsquela.
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: Sí, la tengo, sí.
> **EL TRIBUNAL**: Pues búsquela. Muéstresela.
> **LCDO. HÉCTOR NIEVES**: Es que esa prueba es inadmisible, Vuestro Honor.
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: No, esa prueba es admisible.
> **EL TRIBUNAL**: Vamos a ver la prueba.

Surge de la TPO que el foro apelado permitió el ofrecimiento de prueba, y procedió a determinar que dicha prueba ofrecida no era admisible. Veamos que surge de la TPO:

> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: Estoy argumentando. Y se trae esa prueba, Juez, para atacar la confiabilidad. ¿Por qué? Porque yo le pregunto al señor si había, si de los recibos que se hizo, se hizo uno doble, y él me contestó, y está en récord, "Si lo hicieron, me lo fabricaron". Y después yo le pregunto, "Esos recibos, ¿todos los preparaba usted?", "Sí,

---

[88] Entrada núm. 5 del expediente del Tribunal de Apelaciones (TA), *TPO*, págs. 197.

señor", "¿Tiene la firma suya?", "Sí, señor", "¿Tiene la firma del comprador?", cuando lee "comprador" dice "Sí, la tiene". Y este recibo que yo hago referencia, que fue ya sometido al Tribunal, está atendido este asunto, y que también es parte del expediente en apelación, porque se llevaron todo el expediente completo para analizar si el juez había actuado correctamente, no es nuevo, no es sorpresa[89].
[…]

LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Precisamente, Juez, ese documento, al él negarlo, al él negarlo, de que no lo hizo, y que se había "dizque" fabricado, me da la oportunidad a mí a presentárselo, ¿por qué? Eso no solamente es un giro en cuanto a eso, eso es un giro a todo lo que ha declarado, que ya hoy hice el planteamiento en ausencia del testigo, porque yo sé por dónde yo voy, Juez, yo sé lo que yo estoy haciendo. Precisamente, porque el testigo pudo haberse retractado, tuvo la oportunidad de retractarse y no lo hizo, se mantuvo, y al mantenerse permite entonces a usted que es la que va a juzgar, porque eso no es prueba en el caso, esto es prueba de refutación, usted es quien tiene que determinar si él miente o dijo la verdad, a eso es lo que yo voy y nada más. Y si eso es suficiente para poder sostener las alegaciones del compañero y su teoría de que no hubo compraventa, de que no existió la misma, porque eso es lo que el Tribunal va a tener que resolver. Esa prueba no es prueba de la causa de acción, esa prueba es para determinar si esa persona dijo o no dijo la verdad[90].

LCDO. HÉCTOR NIEVES CLAUDIO: Juez, si me permite, precisamente, Juez, es que no sé, discúlpeme, pero es que no… okay. Mire lo que está alegando el licenciado, que él dice que, si el testigo hubiera contestado distinto, él no lo hubiera distinto, pero como contestó como contestó, lo quiere traer, o sea, que se hubiera guardo el documento comoquiera, lo hubiera guardado, primero. Segundo, él dice que no hay prueba sustantiva porque la prueba es credibilidad. O sea, la posición del licenciado es que supuestamente, vamos a presumir, vamos a presumir para fines de argumentación solamente, que ese documento es lo que él dice, la posición del licenciado es que ese documento tumba toda otra credibilidad de todos los testigos, del demandado, de la demandada, que dijo que no tenía que ver nada con esto, que no… y con eso él pretende establecer que hubo un contrato; nada más lejos de la verdad[91].
EL TRIBUNAL: …porque ya yo dije que ese documento no va a entrar.
[…]
EL TRIBUNAL: El documento ya entonces (ININTELIGIBLE) el documento no se le va (ININTELIGIBLE)

LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS: Juez, como el Tribunal se reiteró, yo que decir para récord el ofrecimiento de prueba de ese documento.

---

[89] Entrada núm. 5 del expediente del Tribunal de Apelaciones (TA), *Transcripción de Juicio*, pág. 359.
[90] *Íd.*, págs. 362-363.
[91] *Íd.*, págs. 363 –364.

> **EL TRIBUNAL**: Pues hágalo[92].
> *[…]*
>
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS:** Este caso, este documento, de presentarse, está preparado a manuscrito, y trata "recibo $2,000.00", en manuscrito cuatro, tiene dos sumas al lado, quinientos en noviembre 24, y quinientos en diciembre (ININTELIGIBLE). Concepto "opción a compra, solar de Bayamón, calle 83, bloque 96-solar 8, nota 'el señor Ariel Laureano me dio cinco abonos, cuarto pago de mil dólares, por el precio de venta que se ha determinado entre ambas partes'", en Levittown, Toa Baja, Puerto Rico, hoy, 3 de diciembre del año 2010. "Certificamos que la información antes indicada es cierta, y firma dueño, la firma de don Andrés Marrero, y comprar Ariel Heredia. Este documento, Juez, Sr. Alguacil, se marque como prueba presentada y no admitida.
>
> **EL TRIBUNAL**: Y no se permitió por ser prueba altamente sospechosa, que el mejor documento donde se va... donde la parte demandante está diciendo que es la prueba que hubo un acuerdo de compra, y precio de compra, y no se presentó (ININTELIGIBLE) a la parte demandante, no se va a permitir. ¿Entendido? Ya hizo el ofrecimiento. Mañana tiene que subir el documento.
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: Sí, cómo no, Juez. De hecho, ya el documento está, pero voy a someter una moción informativa.
> **EL TRIBUNAL:** O mediante moción informativa, sí[93].

Ciertamente el marco regulatorio que rige esta controversia es la Regla 104 de las Reglas de Evidencia, *supra*, la cual establece el estándar a seguir por los foros apelados cuando una parte realice un ofrecimiento de prueba. Fíjese que se le requiere al tribunal permitir la oferta de prueba el cual podrá realizarse a través de un resumen de la evidencia ofrecida – como ocurrió en el caso de autos- o el interrogatorio correspondiente.

Indiscutiblemente el TPI permitió al representante legal de los apelantes argumentar, exponer sobre el documento manuscrito, que pretendía utilizar como prueba de impugnación.

> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS:** Porque si yo traigo prueba de refutación para demostrar que es carácter mendaz, la parte tiene prueba de contra refutación para traerla. En este caso, yo hice el planteamiento al Tribunal de

---

[92] *Íd.*, págs. 364–365.
[93] Entrada núm. 5 del expediente del Tribunal de Apelaciones (TA), *TPO*, págs. 349-368.

> que esta prueba no es extraña para el compañero, que no es ninguna sorpresa, que esta prueba está hace más de 120 días en el récord del Tribunal, más de 120 días, porque yo la presenté, precisamente, con una moción de apoyo, que es lo que se hace en los casos civiles. En los casos civiles, con esa prueba se le pide a la parte que produzca una declaración jurada para que sostenga las circunstancias, y eso fue lo que sucedió en este caso.
> **EL TRIBUNAL**: Dígame una cosa: ¿qué es lo que dice la moción suya...
> **LCDO. ANDRÉS RODRÍGUEZ ELÍAS**: La moción mía...
> **EL TRIBUNAL**: ...de sentencia sumaria en cuanto a esa prueba, licenciado[94]?

Precisamos que, finalizada la argumentación de los apelantes, **el TPI determinó correctamente que dicho documento era prueba altamente sospechosa**. No nos persuade el planteamiento relacionado con la exclusión del documento de los apelantes. Según surge del expediente, se trataba de un documento distinto a uno de los recibos estipulados, aunque ambos tenían la misma fecha. Mientras el recibo estipulado indicaba que *aún el precio de venta no se ha determinado*[95], el documento excluido contenía una expresión en sentido contrario.

Empero, luego de una ponderada y desapasionada revisión de la totalidad del expediente ante nuestra consideración, colegimos que, de la prueba admitida y aquilatada por la primera instancia judicial, no se desprende que los apelantes demostraron que el documento era confiable por lo cual el foro apelado durante el juicio tuvo ante su consideración las circunstancias particulares que rodearon dicho documento y determinó no admitirlo. El foro apelado expresó que se trataba de prueba altamente sospechosa y destacó que, a pesar de que los apelantes pretendían utilizarla para sostener su teoría sobre la mendacidad del testigo, no colocaron al TPI para realizar una determinación sobre la veracidad del documento ofrecido como prueba.

---

[94] *Íd.*
[95] Entrada núm. 5 del expediente del Tribunal de Apelaciones (TA), *TPO*, págs. 181-196.

Ante ese cuadro, y al considerar la discreción que ostenta el TPI en el manejo y admisión de la prueba, no advertimos que la determinación impugnada constituya un abuso de discreción que amerite nuestra intervención. Razonablemente, concluimos que, el primer error no fue cometido, el TPI no erró al aplicar la Regla 104 de las Reglas de Evidencia[96]

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos en conjunto los señalamientos de error segundo y tercero. Así pues, tras examinar detenidamente el expediente y la transcripción de la prueba oral, concluimos que no se cometieron estos errores señalados. Veamos.

De entrada, advertimos que la controversia medular ante el foro apelado era completamente probatoria. Es decir, le correspondía al TPI determinar si, conforme a la prueba desfilada, los apelantes demostraron por preponderancia de la prueba la existencia de un contrato mediante el cual los apelados se obligaron a vender el inmueble. Para ello, el foro apelado tuvo ante sí versiones encontradas sobre la naturaleza de las conversaciones sostenidas entre las partes, el propósito de las cantidades entregadas, la existencia de un precio cierto y la intención de obligarse contractualmente.

En ese contexto, recordamos que, conforme a la Regla 110 de las de Evidencia, *supra*, correspondía a los apelantes, como parte promovente de la reclamación, demostrar mediante preponderancia de la prueba los hechos esenciales que sustentaban su causa de acción. Ello requería presentar evidencia suficiente para establecer, con mayor probabilidad, la existencia del negocio jurídico alegado y sus elementos esenciales. No bastaba con sostener la existencia de un acuerdo de compraventa o con ofrecer una interpretación

---

[96] 32 LPRA Ap. VI, R. 104.

particular de los pagos realizados, sino que era necesario que la prueba presentada convenciera al juzgador de que, en efecto, las partes habían alcanzado un acuerdo definitivo y vinculante. Asimismo, al revisar esa determinación, debemos reconocer la amplia deferencia que merecen las determinaciones de hechos y de credibilidad del TPI, particularmente cuando descansan en prueba oral, salvo que se demuestre pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto.

Luego de examinar la prueba, no encontramos fundamento para intervenir con la apreciación efectuada por el foro apelado. La mera existencia de conversaciones dirigidas a una posible compraventa, así como la entrega de determinadas cantidades de dinero, no obligaban al TPI a concluir que se perfeccionó el negocio jurídico alegado por los apelantes. En particular, la prueba documental estipulada incluyó siete recibos correspondientes a entregas de dinero que totalizaron la cantidad de diez mil quinientos dólares ($10,500.00). Sin embargo, del contenido de tales documentos, no surge que las partes hayan acordado un precio definitivo de compraventa. La propia controversia litigada giró, precisamente, en torno a si existió un acuerdo final sobre ese elemento esencial.

Así, aunque los apelantes sostuvieron que los diez mil quinientos dólares ($10,500.00) constituían el precio total acordado para adquirir la propiedad, el TPI no le confirió credibilidad a esa versión. La parte apelada, por su parte, sostuvo que no se había acordado un precio definitivo y que las cantidades recibidas no demostraban, por sí solas, la existencia de una compraventa perfeccionada. En efecto, durante el juicio, el señor Marrero Mojica reiteró en varias ocasiones que no hubo un acuerdo sobre el precio. Ante esas circunstancias, correspondía al TPI dirimir el conflicto

entre las versiones presentadas y determinar cuál merecía credibilidad.

No podemos perder de perspectiva que la función de este foro intermedio no consiste en realizar una nueva apreciación de la prueba testifical ni sustituir, sin fundamento, el criterio del foro que tuvo ante sí a los testigos. El hecho de que los apelantes propusieran una interpretación distinta de la prueba no demostró que la apreciación del TPI haya sido irrazonable. Para apartarnos de sus determinaciones era necesario que se demostrara que éstas carecían de apoyo en el expediente o eran producto de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Ello no ocurrió aquí.

En definitiva, los planteamientos de los apelantes descansaron, esencialmente, en una apreciación distinta de la prueba y en su desacuerdo con las determinaciones de credibilidad efectuadas por el TPI. Sin embargo, luego de revisar el expediente y la transcripción de la prueba oral, no encontramos indicio de que el foro apelado haya actuado bajo pasión, prejuicio o parcialidad, ni que haya incurrido en error manifiesto al aquilatar la prueba. La determinación de que los apelantes no demostraron, mediante preponderancia de la prueba, la existencia de un acuerdo definitivo sobre el precio de compraventa encuentra apoyo en la prueba que tuvo ante sí el foro apelado. En ausencia de fundamento para sustituir su apreciación por la nuestra, procede conferirle la deferencia que nuestro ordenamiento exige. En consecuencia, concluimos que los errores señalados no se cometieron.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se ***confirma*** la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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