Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

GLORIA ESTHER REYES CRUZ por sí y en representación de la SUCN.CARMEN MARÍA CRUZ REYES compuesta por: JULIO A. REYES CRUZ, LILLIAM JANET REYES CRUZ, AGNES YOLANDA CRUZ REYES, CRISTÓBAL CRUZ REYES, LESBIA CRUZ REYES, NYDYA CRUZ VARGAS, JULIET CRUZ ORAMA, RAMÓN CRUZ ORAMA, RAFAEL CRUZ ORAMA Apelado v. *CARLOS M. REYES REYES; DAISY REYES RIVERA, su esposo DOMINGO MARTÍNEZ COLÓN y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos* Apelante	KLAN201900156	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior Limitado de Coamo Caso Núm. B2CI201600754 Sobre: Partición de Herencia

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Romero García y el Juez Torres Ramírez

Torres Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2019.

I.

El 14 de febrero de 2019, Carlos M. Reyes Reyes, Daisy Reyes Rivera, Domingo Martínez Colón y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por los últimos dos presentaron ante este foro una "Apelación". Solicitaron la revocación de una Sentencia[1]

[1] Anejo 1 del Apéndice de la Apelación.

emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Coamo ("TPI"), en el caso *Gloria Esther Reyes Cruz et al. v. Carlos M. Reyes et al.*, B2CI201600754. Ello dio paso a que, el 19 de febrero de 2019, emitiéramos una Resolución en la cual se ordenó a la parte apelante informar el método de reproducción de la prueba oral (de conformidad con lo dispuesto en la Regla 19 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones).[2]

Luego de varios trámites procesales y en consideración a que la parte apelada presentó un alegato en el cual incluyó porciones del borrador de transcripción que había sometido la parte apelante, el 25 de abril de 2019, concedimos a la parte apelante un plazo para someter su alegato suplementario.

El 15 de mayo de 2019, la parte apelante sometió un escrito intitulado "Alegato de la Parte Demandada-Apelante", el cual acogimos como su alegato suplementario. El próximo día 29, la parte apelada reaccionó con una "Réplica al Alegato Suplementario", que escuetamente es una crítica al formato del referido escrito y que no contiene refutación a lo expuesto en aquel.

Del estudio del expediente, los escritos sometidos por las partes y la transcripción de la prueba oral surgen los siguientes hechos y trámites procesales atinentes a la resolución del recurso que nos ocupa.

II.

El señor Carlos M. Reyes Reyes ("el señor Reyes Reyes" o "el co-demandado-apelante") y la señora Carmen M. Cruz Reyes ("doña Carmen") se casaron bajo el régimen legal de la Sociedad de Bienes Gananciales el 10 de enero de 1960.[3] Por virtud de la Sentencia emitida por el TPI en el caso civil número CS-75-194, el señor Reyes

---

[2] 4 LPRA Ap. XXII-B.

[3] Véase Estipulación #1, Parte III del Informe de Conferencia con Antelación al Juicio del caso B2CI201600754; Anejo 6 del Apéndice de la Apelación.

Reyes y doña Carmen se divorciaron el 10 de junio de 1975.[4] Durante el matrimonio entre ellos no procrearon hijos. Construyeron una casa de concreto en el barrio Los Llanos, sector Caribe (Carretera 596) en Coamo, Puerto Rico. Para la construcción, el Programa de Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio de la extinta Corporación de Renovación Urbana y Vivienda ("CRUV") del Estado Libre Asociado de Puerto Rico les otorgó un préstamo de $1,467.02.

El 1 de septiembre de 1972, la CRUV concedió el mencionado préstamo a nombre único del señor Reyes Reyes, a pesar de que en ese momento él estaba casado con doña Carmen. Para garantizar su pago -en el plazo de diez (10) años- se otorgó un pagaré. El señor Reyes Reyes y doña Carmen en efecto construyeron la casa en un terreno que el Sr. Otilio Reyes "vendió, cedió y traspasó" al señor Reyes Reyes. Así se consignó en una Declaración Jurada suscrita por don Otilio el 8 de agosto de 1969.

La deuda del préstamo tomado a la CRUV fue pagada en su totalidad y el pagaré mencionado fue cancelado el 1 de mayo de 1980.

Aunque doña Carmen y el señor Reyes Reyes se divorciaron, nunca gestionaron la liquidación de la comunidad de bienes que surgió tras éste. Doña Carmen falleció el 8 de mayo de 2010, sin dejar testamento y sin haber liquidado la comunidad de bienes surgida tras el divorcio.

Mediante escritura de compraventa (número 155), suscrita ante el notario Efraín Bermúdez Rivera el 16 de noviembre de 2016, el señor Reyes Reyes cedió el inmueble perteneciente a la comunidad de bienes a Domingo Martínez Colón y Daisy Reyes Rivera.[5]

---

[4] Íbidem.

[5] Véase la determinación #18 de "Hechos Incontrovertidos" contenida en la Resolución emitida por el TPI el 9 de octubre de 2018. Anejo IV del Escrito Informativo y Sometiendo Documentos, presentado por la parte apelada el 3 de abril de 2019, páginas 15-18.

La señora Daisy Reyes Rivera -que es sobrina del señor Reyes Reyes- presentó ante el TPI una petición al amparo de la Ley Núm. 140 del 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como la "Ley sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho", en el caso B2Q2014-098, el 9 de abril de 2014.[6] En su petición, la señora Daisy Reyes Rivera admitió que en la propiedad existían pertenencias de doña Carmen y que la misma estaba clausurada.

El 4 de octubre de 2016, Gloria Esther Reyes Cruz, por sí y en representación de la Sucesión de Carmen María Cruz Reyes, incoó una Demanda en la que solicitó la liquidación de la comunidad de bienes entonces existente y un interdicto preliminar.[7] El 16 de agosto de 2017, se presentó una "Primera Demanda Enmendada" ante el foro *a quo* en la que se adujo que, mediante Resolución dictada el 10 de mayo de 2017, en el caso B2CI2017-00270, el TPI expidió una declaratoria de herederos de doña Carmen.[8]

El 9 de agosto de 2018, en cumplimiento de lo dispuesto en la Regla 37 de las de Procedimiento Civil, los litigantes presentaron el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio.[9] Días después, el 11 de septiembre de 2018, la parte demandante (aquí apelada) presentó una Solicitud de Sentencia Sumaria.[10] El 29 de septiembre de 2018, la parte demandada (aquí apelante) presentó "Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria".[11]

El 9 de octubre de 2018, el TPI emitió una "Resolución"[12] en la que declaró "sin lugar" la solicitud de sentencia sumaria. No obstante, el ilustre foro incluyó en ese dictamen diecinueve (19) hechos que concluyó son "incontrovertidos". Algunos de estos ya los

---

[6] Determinación#9 de "Hechos incontrovertidos" contenida en la Resolución emitida por el TPI el 9 de octubre de 2018. Anejo IV del Escrito Informativo y Sometiendo Documentos.
[7] Anejo I, íbidem, páginas 1-5.
[8] Anejo III, íd., páginas 9-14.
[9] Anejo VI del Apéndice de la Apelación, páginas 34-51.
[10] Anejo VIII, íbidem, páginas 52-62.
[11] Anejo IX, íbid., páginas 66-78.
[12] Anejo IV del Apéndice del Escrito Informativo y Sometiendo Documentos, páginas 15-18.

hemos mencionado. Es importante, para una justa resolución del caso, que tomemos en cuenta que en la determinación de hechos núm. 13 el TPI consignó lo siguiente:

> 13. El codemandado, Carlos M. Reyes entiende que la codemandada Daisy Reyes Rivera sabía que la propiedad vendida a ella, cuando la adquirió le pertenecía a él y a su difunta esposa.

A su vez, en la determinación núm. 17, el foro *a quo* apuntó, además, que:

> 17. Para hacer las alteraciones a la propiedad la Sra. Daisy Reyes Rivera no intentó contactar a la Sra. Gloria E. Reyes Cruz o algún miembro de la sucesión para asegurarse de que se había resuelto el incidente notificado en el pleito bajo la Ley 140. (sic).

El caso fue llamado para el comienzo del juicio el 1 de noviembre de 2018.[13] Ese día atestó como testigo de la parte demandante la señora Sheila Carmona Colón (Supervisora Regional del Departamento de la Vivienda en Ponce). Al preguntársele sobre el Exhibit C, declaró que ese documento se utilizaba como una garantía de pagaré cuando se trabajaban casos de vivienda a bajo costo".[14] Dijo que "ya no se utiliza el pagaré, se formalizan escrituras hipotecarias".[15]

La señora Carmona Colón declaró que el pagaré lo firmó Carlos M. Reyes Reyes[16] y que en este aparece el nombre de Carmen María Cruz Reyes en una letra que no es la misma del pagaré.[17] Reconoció que el pagaré no fue firmado por doña Carmen. En el turno de re-contrainterrogatorio, el abogado de la parte demandada la confrontó con la Identificación Número 1. La testigo dijo que conoció a Elvin F. Ortiz Colón, que "él era un recaudador oficial del Departamento de la Vivienda a nivel central"[18] y explicó que el documento (identificación 1) era una certificación correspondiente a

---

[13] Véase la Transcripción del Juicio en su Fondo del 1 de noviembre de 2018 (TJF I).
[14] TJF (I), página 11, líneas 1-4.
[15] TJF (I), líneas 5-6.
[16] TJF (I), página 16, líneas 14-16.
[17] Íbidem, página 16, líneas 19-20.
[18] Íbid, página 25, líneas 14-15.

un pagaré otorgado por Carlos M. Reyes Reyes.[19] Declaró además que en el Exhibit 1 aparece el nombre de Carmen María [Cruz Reyes] en la parte superior.[20]

El juicio plenario continuó el 30 de noviembre de 2018. Al comienzo, el licenciado Ortiz Rivera pidió que se permitiera añadir al "listado" (sic) de prueba estipulada la Escritura Número 87, sobre Segregación y Compra Venta, otorgada ante el notario Efraín Espada Reyes el 4 de noviembre de 1996, por los señores Otilio Reyes Reyes y Felícita Torres Sánchez a favor de Carlos Manuel Reyes Reyes.[21] Luego, declaró la señora Daisy Reyes Rivera que doña Carmen fue esposa de su tío (señor Reyes Reyes), que ellos se divorciaron y que ella adquirió la casa donde vivía doña Carmen y el señor Reyes Reyes, precisamente de éste, el 13 de noviembre de 2013.[22]

La señora Daisy Reyes Rivera atestó que cuando compró la propiedad no sabía que doña Carmen tenía herederos. A preguntas de la Jueza, añadió que sabía que Gloria Reyes Cruz era sobrina (política) de doña Carmen[23] y que hablando con su mamá, su papá y el señor Reyes Reyes "empezaron a, a [darse] de cuenta [sic] que habían herederos".[24] Atestó que no hizo ninguna gestión de contactar a los herederos respecto a la propiedad después de enterarse que "esa propiedad le pertenecía a los herederos".[25] En el contrainterrogatorio, declaró que radicó la querella al amparo de la Ley Núm. 140, supra, porque le había dado tiempo "a los miembros de la sucesión" para sacar de la casa las pertenencias y un día cuando "vine de trabajar[,] la encontré cerrada"[26], y que le habían "puesto un candado".

---

[19] Íd., página 27, línea 1-11.
[20] Íd., página 31, líneas 5-6.
[21] Transcripción del Juicio en su Fondo (II), vista del 30 de noviembre de 2018, TJF (II), página 2, líneas 17-23.
[22] TJF (II), página 8, líneas 7-8.
[23] TJF (II), página 9, línea 9.
[24] Íbidem, página 10, líneas 10-12.
[25] Íbid., página 11, líneas 3-6.
[26] Íd., página 18, líneas 14-25.

El segundo testigo de la parte demandante fue el señor Domingo Martínez Colón. Declaró que cuando él y su esposa adquirieron la propiedad, el señor Reyes Reyes no le dijo que la sucesión era dueña de parte de ésta. Reconoció que sabía que había un vínculo entre su esposa y el señor Reyes Reyes.[27] Atestó que realizó unas mejoras a la propiedad pero que no sacaron el permiso de construcción "porque era remodelación. [sic] La casa estaba existente ahí".[28] Empero, más adelante se aclaró que sí "añad[ió] unos cuartos".[29]

Al finalizar el desfile de la prueba, los litigantes tuvieron la oportunidad de argumentar con relación a la prueba. El TPI les concedió determinados términos para presentar sendos memorandos de derecho en los cuales debían discutir, entre otras cosas, la validez de la compraventa y la figura del edificante de buena fe.

El 10 de enero de 2018, el TPI emitió la Sentencia apelada, que fue notificada electrónicamente el 15 siguiente, mediante el formulario OAT 812.

Inconforme, el 29 de enero de 2019, los demandados presentaron una "Moción de Reconsideración".[30] La misma fue declara "no ha lugar" ese mismo día, mediante resolución notificada el 31 de enero de 2019.[31]

Así, dentro del término contemplado en el ordenamiento jurídico, los demandados presentaron la Apelación que nos ocupa. En su Parte V, le imputaron al TPI los siguientes errores:

> Primer Error: Incidió el Honorable Tribunal al declarar No Ha Lugar la Moción de Reconsideración a la Sentencia dictada contra la parte compareciente.
>
> Segundo Error: Incidió el Honorable TPI al determinar en su sentencia que el terreno donde se construyó residencia

---

[27] Íd., página 24, líneas 4-6.
[28] TJF (II), página 24, línea 16.
[29] Íd., página 25, línea 14.
[30] Anejo 3 del Apéndice de la Apelación, páginas 19-26.
[31] Anejo 4, íbidem, páginas 27-28.

> por los entonces esposos Carmen María Reyes Cruz y Carlos M. Reyes Reyes fue válidamente adquirido por estos.
>
> Tercer Error: Incidió el Honorable TPI al concluir que los esposos Daisy Reyes Rivera y Domingo Martínez Colón no fueron adquirientes de buena fe y por consiguiente les privó de la inversión económica que estos efectuaron en todas las mejoras por ellos construidas en el inmueble.

Luego, en un procedimiento en que los litigantes no cumplieron estrictamente con lo ordenado por este tribunal ni con alguna de las disposiciones de nuestro reglamento (a pesar del lenguaje de algunas de nuestras resoluciones interlocutorias), la parte apelada presentó su alegato. En éste, insertó fotocopias de porciones del borrador de la transcripción y no discutió los errores planteados por la parte apelante (como lo requiere la Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones). Entonces, la parte apelante sometió un escrito que -como ya reseñamos- acogimos como alegato suplementario. La parte apelada radicó, en reacción, un documento intitulado "Réplica al Alegato Suplementario" (en el que en vez de refutar el alegato suplementario arguyó que el mismo "no cumple con el propósito de la Regla 21 y pretende argumentar nuevos señalamientos de error que no fueron argumentados en el escrito de apelación").[32]

III.

Habida cuenta de los errores imputados al TPI y considerando los argumentos planteados por los litigantes, procederemos a mencionar algunas normas, figuras jurídicas, casuística, máximas y doctrinas atinentes al caso que nos ocupa.

-A-

La Sentencia objeto de la Apelación, como todas las demás, está acompañada de una presunción de corrección y validez. *López*

---

[32] Reconocemos, no obstante, que en el "Escrito Informativo Sometiendo Documentos" (fechado 1 de abril de 2019), la parte apelada esgrimió, correctamente, que la parte apelante no sometió un apéndice que cumpla con la Regla 16(E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones. También, sometió a nuestra consideración varios documentos que son útiles para adjudicar los errores imputados al TPI.

García v. López García, 200 DPR 50, 59 (2018). Véase, además, *Nieves Díaz v. González Massas,* 178 DPR 820 (2010); Cfr. *Vargas v. González*, 149 DPR 859, 866 (1999). Corresponde a la parte apelante ponernos en posición de apartarnos de la deferencia que otorgamos a los dictámenes del hermano Foro, quien estuvo en mejor posición para aquilatar la prueba testifical. En lo pertinente, la Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, dispone que: "[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos". Por eso, la parte apelante no puede descansar meramente en sus alegaciones. Véase, entre otros, *Pereira Suárez v. Junta de Directores*, 182 DPR 485 (2011); *Asoc. Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón*, 111 DPR 527, 531 (1981). Por el contrario, tiene el peso de rebatir la presunción de corrección que gozan las actuaciones de los tribunales de instancia. *Pueblo v. Prieto Maysonet,* 103 DPR 102, 107 (1974).

Esta norma de deferencia judicial parte de la premisa de que el foro de primera instancia es quien está en mejor posición para evaluar y adjudicar la credibilidad de los testigos. *SLG Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). El Tribunal de Primera Instancia es quien está en mejor posición de aquilatar la prueba testifical, ya que tuvo la oportunidad de escuchar y ver declarar los testigos. *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 136 (2004). En el caso *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 858 (2018), nuestro Máximo Tribunal expresó que:

> [C]omo regla general, un tribunal revisor está vedado de intervenir con la adjudicación de credibilidad de los testigos, ni puede sustituir las determinaciones de hechos que a su amparo haya efectuado el foro primario basado en sus propias apreciaciones. Luego de que el Tribunal de Primera Instancia ha escuchado, ponderado, valorado y determinado si cierto testimonio es creíble, debemos

> guiarnos por parámetros estrictos al revisar su adjudicación. En estas circunstancias solo procede intervenir y descartar la apreciación que realizó el juzgador sobre la credibilidad de los testigos en circunstancias que actuó movido por pasión, prejuicio, parcialidad o que incurrió en un error manifiesto en su adjudicación.

"…[U]n foro apelativo cuenta solamente con 'récords mudos e inexpresivos'", es por esto que se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el foro primario. *SLG Rivera Carrasquillo v. A.A.A.,* supra, pág. 356. Véase, además, *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001); *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 DPR 721, 728 (1984).

Los foros apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia, a menos que se demuestre que medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto del foro primario. *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 DPR 884 (2016); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012); *SLG Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, ante; *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006). Nuestro Máximo Tribunal expresó, en *Rivera Menéndez v. Action Service*, supra, págs. 444-445:

> …que cuando la evidencia directa de un testigo le merece entero crédito al juzgador de hechos, ello es prueba suficiente de cualquier hecho. De esa forma, la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que luego de un análisis integral de esa prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia.

En resumen:

> …las conclusiones de hecho del juez sentenciador serán mantenidas, cuando después de examinada la totalidad de la evidencia, representen el balance más racional, justiciero y jurídico de la misma y no contravengan el orden natural de las cosas ni el orden racional de la inteligencia humana. Cualquiera deducción o inferencia de un hecho probado, que no represente una deducción o una inferencia de tal hecho, sino que represente la aplicación de un principio de ley, de un razonamiento lógico o de una opinión jurídica al hecho probado, o al hecho deducido o inferido del hecho probado, se considerará una conclusión de derecho, abierta al examen y repudiación del tribunal de apelación o de revisión. H. A. Sánchez Martínez, *Práctica*

Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Apelativo, LexisNexis, sec. 3702, págs. 612-613.

-B-

Toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Art. 1041 del Código Civil de Puerto Rico ("Código Civil").[33] Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil[34]. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil.

Un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil.[35] Como norma general, los requisitos para el perfeccionamiento de un contrato son: (i) consentimiento de los contratantes; (ii) objeto cierto que sea materia del contrato; y (iii) causa de la obligación que se establezca. Art.1213 del Código Civil[36]; *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009); *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870 (2008); *Bosques v. Echevarría*, 162 DPR 830 (2004). Según dispone el Art. 1210 del Código Civil[37]: "[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley".

El Título IV del Código Civil establece lo concerniente al contrato de compra y venta. El Artículo 1334 dispone que: "[p]or el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a

---

[33] 31 LPRA sec. 2991.
[34] 31 LPRA sec. 2992.
[35] 31 LPRA sec. 3371.
[36] 31 LPRA sec. 3391.
[37] 31 LPRA sec. 3375.

entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un *precio cierto*, en dinero o signo que lo represente". (Itálicas nuestras).[38] De este Artículo surgen algunas de las obligaciones que genera el contrato de compra y venta.

Por otra parte, el Artículo 1339 del Código Civil consigna que: "[l]a venta se *perfeccionará* entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el *precio,* aunque ni la una ni el otro se hayan entregado".[39] (Énfasis nuestro). A tenor con este Artículo, los requisitos esenciales para el perfeccionamiento de este tipo de contrato son: i) convenir en la cosa objeto del contrato; ii) el precio; y iii) **el consentimiento**. *"El consentimiento de las partes en la celebración de un contrato, es elemento esencial para su existencia."* (Énfasis nuestro). *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 62 (2011).

-C-

El Artículo 549 del Código Civil establece que: "[l]a propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por la donación, por sucesión testada e intestada y por consecuencia de ciertos contratos mediante la *tradición."*[40] (Énfasis nuestro). En cuanto al contrato de compra y venta, el Tribunal Supremo ha establecido que el contrato de compra y venta "[…] por sí sólo no transfiere el dominio sobre la cosa vendida. Nuestro ordenamiento jurídico requiere para la transferencia del dominio sobre la cosa vendida no sólo el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio-perfeccionamiento del contrato, […] sino, además, *la tradición o entrega de la cosa*". (Itálicas nuestra). *Segarra v. Vda. De Lloréns*

---

[38] 31 LPRA sec. 3741.
[39] 31 LPRA sec. 3746.
[40] 31 LPRA sec. 1931.

Torres, 99 DPR 60, 73 (1970). "La tradición o entrega es propiamente bajo el Código Civil el modo de transmitir el dominio y los demás derechos reales sobre las cosas objetos de contratación." Íd. En los Artículos 1351 al 1353 se establecen modos de tradición. El Artículo 1351 dispone cuándo se considera entregada la cosa vendida de manera general. Por su parte, los Artículos 1352 y 1353 rezan sobre la entrega de bienes muebles y bienes incorporales, respectivamente.[41]

El Artículo 1351 expone que "[s]e entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, *el otorgamiento de ésta equivaldría a la cosa objeto del contrato*, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario".[42] (Itálicas nuestras). Es importante precisar que el Tribunal Supremo de Puerto Rico aclaró que las diferentes formas de entrega mencionadas en los Artículos del Código Civil trazando los modos de tradición, no son limitativos, son de tipo *numerus apertus. Segarra v. Vda. de Lloréns Torres*, supra. pág. 75.

En otra vertiente, una máxima íntimamente relacionada a los hechos de este caso es que: "la venta de lo ajeno no es válida". En *Emanuelli v. Cadierno,* 50 DPR 146 (1936), el Tribunal Supremo de Puerto Rico, por voz del ExJuez Presidente señor Del Toro, citó al tratadista español José María Manresa y Navarro para destacar que:

> Respecto a la cosa ajena nada dice nuestro Código. Desde luego, no es válida, porque la venta representa una transmisión de derechos, y mal *puede nadie transmitir lo que no tiene*. Lo que ocurre, es que esa venta puede llegar a producir efectos mediante la prescripción, y es porque entonces se transmite por el vendedor el verdadero derecho que tiene sobre la cosa, [. . .].

A su vez, quienes el Código Civil considera como terceros no pueden adquirir de algún vendedor lo que éste le transmite si la

---

[41] 31 LPRA sec. 3811-3813.
[42] 31 LPRA sec. 3811.

persona *no es dueña del inmueble. Colón v. Club Rotario,* 64 DPR 578, 584 (1945).

-D-

El Artículo 293 de nuestro Código Civil define el poseedor de buena fe como aquel que:

> [...] posee como propietario por virtud de un **título suficiente** en sus términos y condiciones para transferir la propiedad y cuyos defectos son ignorados por el poseedor. La posesión de buena fé cesa desde el momento en que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título, o mediante el juicio que estableciere el propietario de la cosa para reinvindicarla. (Énfasis nuestro).[43]

Esta posesión de buena fe se enfatiza en el Artículo 363, el cual recalca que: "[s]e reputa de poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario".[44] Además, este poseedor de buena fe goza de presunción y quien "afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba".[45]

Por otro lado, un edificante de buena fe es quien, como el poseedor de buena fe, se ampara en título válido o viciado de nulidad al momento de edificar. *Cedó v. Laboy,* 79 DPR 788, 793 (1965). Es por lo que en el caso de un edificante que no cumpla con lo anterior y tampoco "obt[enga] el consentimiento ni la autorización expresa o tácita del dueño del solar para edificar" no puede preservar su condición de edificante de buena fe. Íd. A su vez, quien "edifica [...] de mala fe en terreno ajeno, *pierde lo edificado* [...] sin derecho a indemnización".[46] (Énfasis nuestro).

-E-

En materia de enajenación de bienes por un miembro de la sociedad legal de bienes de gananciales, "nuestro ordenamiento jurídico [se] rige [por] la norma de que *ambos cónyuges* son los

---

[43] 31 LPRA sec. 1146.
[44] 31 LPRA sec. 1424.
[45] 31 LPRA sec. 1425.
[46] Art. 298, 31 LPRA sec. 1165.

administradores de la sociedad de gananciales" *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez,* 125 DPR 340, 348 (1990). No obstante, los actos realizados por un solo cónyuge para adquirir bienes o préstamos que beneficien a la sociedad legal de bienes gananciales, serán a cargo de ésta. *Banco de Ahorro Del Oeste v. Santos,* 112 DPR 70, 77-78 (1982); *Vivaldi v. Mariani et al.,* 10 DPR 444, 448 (1906).

La Ley Núm. 51 del 21 de mayo de 1976, la cual enmendó el Artículo 91 del Código Civil, "tuvo como objetivo equiparar a la mujer respecto del hombre en las relaciones económicas propias del matrimonio y establecer el principio de la coadministración de la sociedad legal de gananciales." *Soto v. Rivera,* 144 DPR 500, 503 (1997). Empero, para la época en que el señor Otilio Reyes le vendió el terreno al señor Reyes Reyes, dicha ley no existía y el Artículo 91 del Código Civil disponía que: "los bienes inmuebles de la sociedad conyugal no podrán ser enajenados o gravados, bajo pena de nulidad, sino mediante el *consentimiento expreso* de ambos cónyuges."[47] (Énfasis nuestro). Luego de la enmienda, el Artículo 91 del Código Civil establece que: "Los bienes inmuebles de la sociedad conyugal no podrán ser enajenados o gravados, bajo pena de nulidad, sino mediante el *consentimiento escrito* de ambos cónyuges".[48] (Énfasis nuestro). Así pues, un negocio de enajenación de bienes inmuebles por uno de los cónyuges sin el consentimiento expreso (Código Civil del 1930) o escrito (Código Civil con enmiendas del 1976) de ambos cónyuges es un contrato celebrado a nombre de otro y entra en vigor el Artículo 1211 del Código Civil[49].

En el segundo párrafo del Artículo 1211 se menciona que: "[e]l contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal *será nulo*, a no ser que lo

---

[47] 31 LPRA sec. 284 (ed. 1955).
[48] 31 LPRA sec. 284.
[49] 31 LPRA sec. 3376.

ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante".[50] (Énfasis nuestro). Es decir, un contrato celebrado sin el consentimiento de ambos cónyuges no surte efecto jurídico hasta que la falta del consentimiento sea subsanada mediante ratificación. Así ha sido establecido desde *Caballero et al. v. Pomales. Madera v. Metropolitan Const. Corp*, 95 DPR 637, 647 (1967); *Soto v. Rivera,* 144 DPR 500, 511 (1997).

Sobre el consentimiento, es importante aclarar que con anterioridad a la enmienda del Artículo 91 del Código Civil, sólo se requería el consentimiento expreso. "Expreso no significa que indispensablemente tenga que constar por escrito, pues si tal hubiera sido el caso fácil hubiese sido indicar que se necesitaba el consentimiento escrito". *Madera v. Metropolitan Const. Corp,* supra, pág. 647. *Soto v. Rivera,* supra, pág. 511. El Tribunal Supremo en *Madera v. Metropolitan Const. Corp.*, ante, precisó que "[e]l alcance del precepto no puede ser otro que el de una manifestación indubitada, inequívoca, de que la mujer conociendo el contrato efectuado, lo asiente". Íd. En *Caballero et al. v. Pomales et al.*, 17 DPR 719, 723 (1911), el Tribunal Supremo resolvió que un contrato suscrito por uno de los cónyuges podía ratificarse *tácitamente* cuando el cónyuge "manifestó que actuaba con el consentimiento de la esposa[,] que esta luego aseguró que tal hecho era cierto y que nada tenía que oponer en contrario". Cónsono con ello, cabe la posibilidad que "los hechos tomados y apreciados en conjunto nos lleven a la conclusión de que [uno de los cónyuges] tenía conocimiento del negocio desde sus comienzos, conocía los términos, y lo ratificó con sus actos afirmativos". *Madera v. Metropolitan Const. Corp.,* supra, pág. 649-650.

---

[50] Íd.

IV.

En el segundo error imputado al TPI, la parte apelante argumentó que el terreno donde se construyó la residencia de los entonces esposos, señor Reyes Reyes y doña Carmen, no fue válidamente adquirido por éstos. No le asiste la razón. El contrato de compra y venta suscrito el 8 de agosto de 1969 es válido. Como reseñamos en la Parte III de esta Sentencia, para que el contrato de compra y venta se perfeccione se requiere que concurra el consentimiento de los otorgantes en cuanto a la cosa objeto del contrato y el precio. Además, recalcamos que el consentimiento es un elemento esencial y que, cuando se trata de la enajenación de bienes inmuebles, éste podía ser ratificado tácitamente, como ocurrió en el presente caso. También se cumplió con el requisito de tradición esbozado en el Artículo 1351 del Código Civil, ya que este no es de carácter limitativo y los actos entre el señor Reyes Reyes y don Otilio fueron "acompañado[s] del evidente propósito por parte del vendedor de entregar y del comprador de recibir [. . .]" *Segarra v. Vda. De Lloréns Torres,* supra, pág. 75.

Examinado el expediente de apelación, no se desprende que la esposa del señor Reyes Reyes y la de don Otilio carecían de conocimiento del negocio desde sus comienzos. Además, conocían los términos, lo ratificaron con sus actos afirmativos y el señor Reyes Reyes y don Otilio cumplieron con el principio de tradición. Queda así establecido que el contrato de compra y venta de 1969, suscrito entre el señor Reyes Reyes y don Otilio es válido. De igual forma, la casa y el terreno eran propiedad de la Sociedad Legal de Gananciales Reyes-Cruz, pues fueron adquiridos mientras estos estaban casados. Como si lo anterior no fuera suficiente, no hay duda de que el préstamo tomado a la CRUV (independientemente de a nombre de quién se hiciera el pagaré) es ganancial. Hace más de tres décadas el Tribunal Supremo resolvió que "serán de cargo de la sociedad de

gananciales los préstamos personales incurridos durante el matrimonio por cualquiera de los cónyuges, [...]".[51]

Ya atendido el segundo error, nace el camino para resolver el tercer error imputado. La parte apelante planteó que a los esposos Daisy Rivera y Domingo Martínez no se les consideró adquirentes de buena fe y que, a consecuencia de ello, se les privó de la inversión económica al realizar las mejoras al inmueble. Contrario a lo que señaló la parte apelante, el *foro a quo* no concluyó que los esposos Daisy Rivera y Domingo Martínez fueron adquirientes de mala fe, sino que determinó que el contrato de compra y venta era inválido. La casa y el terreno eran propiedad de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales y, por lo tanto, el señor Reyes Reyes no es dueño en su totalidad. Para que el señor Reyes Reyes pudiera transmitir la titularidad del inmueble era necesario que la cosa hubiese estado en su patrimonio. *Rossy v. Tribunal Superior,* 80 DPR 729, 743 (1958). Así pues, se activa la doctrina antes reseñada, que establece que la venta de lo ajeno no es válida. Por lo tanto, el contrato de compra y venta entre el señor Reyes Reyes y los esposos Daisy Rivera y Domingo Martínez es inválido y procede la devolución de los $25,000 pagados al señor Reyes Reyes.

Ahora bien, en la segunda parte del tercer error, la parte apelante argumentó que se les privó de la inversión económica efectuada por los esposos Daisy Rivera y Domingo Martínez a la propiedad. Los referidos esposos no fueron edificantes de buena fe. Los esposos realizaron las mejoras a la casa luego de que advinieron en conocimiento sobre los herederos de doña Carmen.[52] Tampoco surge que éstos hayan contactado a los herederos antes de hacer las

---

[51] *Banco de Ahorro del Oeste v. Santos,* 112 DPR 70, 77 (1982). Véase, además, *Vivaldi v. Mariani et al.,* 10 DPR 444, 448 (1906).

[52] Véase la determinación de hechos número 17 contenida en los "Hechos Incontrovertidos" consignados en la Sentencia apelada. Página 4 del Apéndice de la Apelación. Además, véase TJF (2), página 11, líneas 22-24; página 12, líneas 1-6.

mejoras.[53] Desde ese momento "[l]a posesión de buena fe ces[ó]".[54] Por lo tanto, conociendo que un edificante de mala fe "pierde lo edificado [...] sin derecho a indemnización"[55], no erró el TPI al no conceder la indemnización por las mejoras realizadas al inmueble.

Resuelto lo anterior, sólo nos resta disponer del primer error imputado al TPI. En éste, la parte apelante argumentó que incidió el TPI al declarar "No ha lugar" su moción de reconsideración incoada el 29 de enero de 2019. Como hemos resuelto, de los escritos de los litigantes, la transcripción de la prueba oral, las doctrinas y casuística aplicable al caso que nos ocupa, surge claramente que el foro *a quo* actuó correctamente al emitir la Sentencia apelada. La misma está muy bien fundamentada por la Ilustrada Jueza del TPI. En consecuencia, concluimos que el TPI no erró al denegar la moción de reconsideración.

V.

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

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

[53] TJF (2), página 11, líneas 3-7.
[54] Art. 293 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1146.
[55] Art. 298 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1165.