

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS Y HUMACAO
PANEL IX**

**MARÍA SIERRA PÉREZ
Apelante**

V.

**ROBERTO MALDONADO
ROMÁN
Apelado**

KLAN201400607

Apelación
**Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Humacao**

Caso Núm.:
HSCI201200347

Sobre:
**DIVISIÓN DE
COMUNIDAD**

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Vicenty Nazario.

Vicenty Nazario, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 29 de abril de 2015.

I.

Comparece ante nosotros la señora Maria Sierra Pérez (señora Sierra o apelante) por vía de un recurso de apelación mediante el cual nos solicita la revisión de una sentencia enmendada dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao (foro primario o TPI), el 31 de enero de 2014 y notificada el 24 de febrero de 2014. En la referida sentencia el foro primario realizó la liquidación de la comunidad pos ganancial entre las partes, reconociéndole un crédito a la parte apelada de \$23,212.11. Por los fundamentos que expondremos a continuación revocamos la sentencia apelada.

II.

La controversia que se presenta ante nuestra consideración versa sobre la división de la comunidad de bienes pos¹ ganancial entre la señora Sierra y el señor Roberto Maldonado Román (señor Maldonado o

¹ pref. Significa 'detrás de' o 'después de'. A veces conserva la forma latina post-.Diccionario de la lengua española, ed. 22.

apelado). Según se desprende de las determinaciones de hechos realizadas por el foro primario, la apelante y el apelado estuvieron casados desde el 1 de agosto de 2007 bajo el régimen de sociedad legal de gananciales. No obstante, el 18 de agosto de 2011, se disolvió el vínculo matrimonial por divorcio entre el señor Maldonado y la señora Sierra. Así las cosas, la parte apelante presentó demanda sobre división de comunidad pos ganancial el 29 de marzo de 2012. En la misma alegó que el matrimonio siempre residió en una propiedad privativa del apelado sita en el barrio Mariana del pueblo de Naguabo en Puerto Rico. Indicó que posterior a contraer matrimonio obtuvieron un préstamo hipotecario por la cantidad de \$96,000.00 el 30 de septiembre de 2008. Con dicha cantidad se realizaron mejoras en la propiedad privativa por la cantidad de \$76,728.45, ya que del sobrante del préstamo, la señora Sierra obtuvo la cantidad de \$9,000.00 y el señor Maldonado la cantidad de \$10,271.55.² Arguye la apelante que las dimensiones de la vivienda original era de 735.45 pies cuadrados y posterior a las mejoras realizadas era de 1,711.5 pies cuadrados.³ Solicitó la apelante que se realizara una tasación de la propiedad, se determinara el aumento en valor de la misma luego de las mejoras realizadas y se le concediera la mitad del valor adquirido de dichas mejoras. Además solicitó que se le ordenara al apelado a refinanciar la propiedad para que la liberara del préstamo hipotecario.

La parte apelada contestó la demanda, y en ella reclamó créditos correspondientes a los pagos realizados por este al préstamo hipotecario desde que obtuvieron el préstamo; por pagos realizados a una deuda

² No surge del Recurso, ni de los autos originales la razón por la cual no se dividió en partes iguales el sobrante del préstamo.

³ Las mejoras en la propiedad consistieron en una nueva fachada a la estructura; un baño adicional, nuevas ventanas en toda la casa, nuevos equipos de baños, cocina remodelada totalmente, puertas, lozas, rejas, portones, verja en cemento, marquesina totalmente techada; ampliación de la sala, comedor y balcón al doble de su tamaño original; un "walking closet" en la habitación principal y un sistema eléctrico restaurado.

privativa de la apelante en concepto del financiamiento de un vehículo de motor y por pertenencias privativas⁴ que retuvo la apelante.

Así el trámite, se celebró el juicio en su fondo el 14 de mayo de 2013, en donde solo testificaron la señora Sierra y el señor Maldonado. Las partes estipularon como prueba documental la siguiente: la sentencia de divorcio, escritura de compraventa de la propiedad de 17 de octubre de 1983, escritura de hipoteca, copia de pagaré de 30 de septiembre de 2008, copia de balance de cancelación del préstamo hipotecario⁵, informe de tasación del 17 de septiembre de 2005⁶ e informe de tasación de 22 de octubre de 2012⁷ y copia de los cheques cancelados emitidos por el demandado a favor de Toyota Financial Services. Informaron las partes que la única controversia entre ellas era en cuanto a los créditos, ya que estipularon que el incremento de valor en virtud de las mejoras realizadas ascendía a \$58,000 de los cuales corresponde a cada parte la cantidad de \$29,000.

Finalmente, el foro primario el 27 de agosto de 2013, dictó sentencia, notificada el día 29 siguiente y realizó en lo pertinente las siguientes determinaciones de Hecho:

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
6. La propiedad tasó \$65,000.00 antes del matrimonio.
7. Actualmente la casa tiene un valor conforme tasación de \$123,000.00
8. El incremento en valor de la propiedad es de \$58.000.00.
9. Cada parte es dueña de la mitad del incremento en valor, o sea, \$29,000.00
10. La suma de \$29,000.00 representa el 23.58% del valor de la propiedad tasada en \$123,000.00

⁴ Alegó el apelado que sus pertenencias eran computadora Dell , estufa, maletas, abrigos en satín, dos convertidores de televisión, un "hammer drill" y dos sillas en aluminio. Indicó que el valor de dichas propiedades totalizaban \$2,515.00.

⁵ El balance de cancelación al 20 de febrero de 2013 era de \$74,284.43.

⁶ El valor de tasación era \$65,000.00.

⁷ El valor de tasación era \$123,000.00.

11. Siendo que la demandante es dueña del 23.58% de la propiedad responde en esa misma proporción del pago mensual de la misma.

12.....

13. Desde la fecha del divorcio el demandado ha pagado la propiedad mensualmente. Ha pagado la suma mensual de \$761.00 por 21 meses para un total de \$15,981.00.

14. Habiendo realizado el demandado pagos por la suma de \$15,981.00 procede que se le reconozca un crédito a su favor de \$3,768.32 que equivale al 23.58% que debió pagar la demandante.

15. Dicho crédito debe ser descontado del valor del 29,000.00 que corresponde a la demandante.

16.....

17.....

18.....

19. El demandado hizo 20 pagos del vehículo privativo de la demandante a razón de \$351.47 mensuales para un total de \$7,029.40.

20. El demandado utilizaba dicho vehículo como su vehículo principal.

21.....

22.....

23.....

24. Siendo que las partes se casaron bajo el régimen económico de Sociedad Legal de Gananciales el dinero con el que se pagaba el automóvil era ganancial.

25. Por lo tanto, la mitad del dinero con el que se pagó mensualmente el vehículo privativo pertenecía a la demandante por lo que no procede que dicha suma se le reconozca como crédito al demandado.

26. El demandado se benefició del uso del vehículo privativo de la demandada (sic) por lo que no procede el reclamo de crédito alguno por la mitad del pago que hizo durante 20 meses.

27. En consecuencia, no puede el demandado reclamar crédito alguno por el pago del vehículo.

El foro de instancia concluyó que siendo la apelante dueña en proporción de 23.58% de la propiedad, en esa misma proporción era responsable del pago mensual de la hipoteca el cual ascendía a \$3,768.32. Determinó que siendo el apelado el principal operador del vehículo de motor perteneciente a la apelante el cual lo utilizaba diariamente para su beneficio, no se le reconocería crédito alguno a su

favor. Así que ordenó al señor Maldonado a pagarle a la señora Sierra la cantidad de \$25,231.68 y a realizar las gestiones con el acreedor hipotecario para liberar a la apelante de dicha obligación hipotecaria. De esta manera el foro primario liquidó la comunidad post-ganancial existente entre los ex cónyuges.

Oportunamente el apelado solicitó reconsideración y el 24 de octubre de 2013, notificada conforme a derecho, el foro primario resolvió acoger la reconsideración y solicitó que se sometiera un proyecto de sentencia enmendada.

El TPI emitió Sentencia Enmendada el 31 de enero de 2014 notificada el 24 de febrero del mismo año. En ésta determinó que al ascender el aumento de valor en la propiedad privativa del apelado a la cantidad de \$59,000.00, le correspondía a cada parte la cantidad de \$29,000.00. No obstante, el balance de la deuda hipotecaria asumida por ambos al 20 de febrero de 2013, ascendía a \$74,384.43, por lo que cada ex cónyuge es responsable de la mitad de la deuda ascendente a \$37,192.21. Por lo que concluyó, que la participación de la apelada en la deuda ganancial era mayor que su participación en el incremento de valor de la propiedad. Además, al haber realizado el apelado realizar todos los pagos de la hipoteca desde el divorcio, le reconoció a éste un crédito ascendente a \$7,990.50, e igualmente le reconoció un crédito por los pagos efectuados a la deuda del vehículo de motor de la apelante por la cantidad de \$7,029.40. El foro primario determinó que el apelado tiene derecho a los siguientes créditos: (1) la cantidad de \$8,192.21 por el exceso que tendría que pagar el apelado del balance de la deuda hipotecaria, (2) \$7,990.50 por los pagos realizados a la hipoteca desde el divorcio, (3) \$7,029.40 por los pagos efectuado al vehículo de motor de la apelante. Por lo que le reconoció al apelado un crédito que totalizaba la cantidad de \$23,212.11. La señora Sierra presentó *Moción de reconsideración* en la cual solicitó una vista argumentativa, la cual fue declarada no ha lugar por el foro de instancia el 25 de marzo de 2014.

Inconforme, la señora Sierra acudió ante este Tribunal de Apelaciones por vía de un recurso de apelación el 22 de abril de 2014.

En su recurso la apelante expone tres señalamientos de error a saber:

1. ERRÓ EL HONORABLE TPI AL RESOLVER QUE LA DEMANDANTE RESPONDE DEL 50% DE LA DEUDA HIPOTECARIA (EQUIVALENTE A \$37,192.21) A PESAR DE QUE LAS PARTES ESTIPULARON QUE SU PARTICIPACIÓN EN LA PROPIEDAD DE LA DEMANDANTE ERA DE \$29,000.00 LO QUE EQUIVALE A UNA PARTICIPACIÓN EN LA PROPIEDAD DE LA DEMANDANTE DEL 23.58% Y ES EL APELADO EL QUE CONSERVA EL 100% DE LA TITULARIDAD, CONTROL Y DISFRUTE DE LA MISMA.

2. ERRÓ EL HONORABLE TPI AL RESOLVER QUE LA APELANTE LE DEBE AL APELADO LA SUMA DE \$7,990.50 POR CONCEPTO DEL 50% DE LOS PAGOS EFECTUADOS POR ESTE A LA HIPOTECA DESDE LA FECHA DEL DIVORCIO HASTA LA FECHA DE LA SENTENCIA A PESAR DE QUE SE ESTIPULÓ QUE LA PARTICIPACIÓN DE LA APELANTE ES DE \$29,000.00 LO QUE REPRESENTA SOLAMENTE EL 23.58% DEL VALOR DE LA PROPIEDAD.

3. ERRÓ EL HONORABLE TPI AL RESOLVER QUE LA APELANTE LE DEBE AL APELADO LA SUMA DE \$7,029.40 POR LOS PAGOS REALIZADOS POR ESTE ÚLTIMO AL PRÉSTAMO DEL VEHÍCULO DE MOTOR DE LA APELANTE A PESAR DE QUE DICHOS PAGOS SE REALIZARON CON DINERO GANANCIAL POR LO QUE LA MITAD DE DICHA SUMA REPRESENTABA DINERO PERTENECIENTE A ESTA Y DEL ÚNICO TESTIMONIO VERTIDO EN CORTE SE DESPRENDE QUE DICHO VEHÍCULO ERA EL ÚNICO DE LA CASA Y QUE EL APELADO LO UTILIZABA DIARIAMENTE POR LO QUE LOS PAGOS QUE REALIZÓ SE COMPENSAN CON EL USO QUE LE DIO.

Perfeccionado el recurso y con el beneficio de la comparecencia de la parte apelada, nos encontramos en posición de disponer del mismo.

III.

A. La Sociedad Legal de Gananciales y la Comunidad Pos Ganancial

El matrimonio no solo surte efectos personales, sino también patrimoniales. En cuanto al aspecto patrimonial, al contraer matrimonio los cónyuges deciden el régimen económico que regirá su matrimonio, régimen de bienes, de deberes y derechos patrimoniales. *Roselló Puig v. Rodríguez Cruz*, 183 D.P.R. 81 (2011). El Código Civil establece, que “[a]

falta de un contrato sobre los bienes, se entenderá que el régimen económico que regirá el matrimonio será la sociedad legal de bienes gananciales”.⁸ La existencia del régimen de sociedad de bienes gananciales implica que los cónyuges son condueños y coadministradores de la totalidad del patrimonio matrimonial, por lo que ostentan la titularidad conjunta de éste sin distinción de cuotas. *Montalván v. Rodríguez*, 161 D.P.R. 411,420 (2004). Por ello, “[s]e reputan gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer”.⁹ De manera similar, “todas las deudas y obligaciones del matrimonio se reputan gananciales a menos que se demuestre lo contrario”.¹⁰ *Roselló v. Rodríguez Cruz*, supra.

Dicho régimen comienza a regir una vez celebrado el matrimonio y culmina con la disolución del mismo, ya sea por muerte, nulidad o divorcio.¹¹ “[M]ediante la sociedad de gananciales, el marido y la mujer harán suyos por mitad, al disolverse el matrimonio, las ganancias o frutos obtenidos indistintamente por cualquiera de los cónyuges durante el matrimonio”.¹² Se entiende que una vez las partes contraen matrimonio bajo una sociedad de gananciales se entenderá que **toda transacción de índole económica que efectúe cada cónyuge será en beneficio de la sociedad y no para su propio beneficio.** R. Serrano Geysls, *Derecho de Familia de Puerto Rico y Legislación Comparada*, San Juan, Vol. I., Programa de Educación Jurídica Continua-Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, pág. 338.

Son bienes gananciales aquellos que se obtienen por título oneroso durante el matrimonio a costa del caudal común, los obtenidos por la industria, sueldo o trabajo de los cónyuges o uno de ellos, y los frutos, rentas o intereses devengados durante el matrimonio derivado de

⁸ Artículo 1267 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3551

⁹ Artículo 1307 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3647.

¹⁰ Artículo 1308 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3661.

¹¹ Artículo 1296 y 1315 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3623 y 3681

¹² Artículo 1295 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3621

bienes comunes o privativos.¹³ De igual manera, las deudas y obligaciones asumidas durante el matrimonio por cualquiera de los cónyuges también gozarán de una presunción de ganancialidad controvertible. *Muñiz Noriega v. Muñiz Bonet*, 177 D.P.R. 967, 980 (2010). El peso de la prueba recae sobre el cónyuge que niega la naturaleza ganancial de la deuda u obligación. *Muñiz Noriega v. Muñiz Bonet*, *supra*.

Por otro lado, los bienes privativos son: los que aporte al matrimonio como de su pertinencia, los adquiridos durante el matrimonio por título lucrativo, sea por donación, legado o herencia, los adquiridos por derecho de retracto o permuta con otros bienes, pertenecientes a uno solo de los cónyuges y los comprados con dinero exclusivo de la mujer o del marido.¹⁴ Se trata de bienes que durante el matrimonio vienen singularmente a uno de los esposos, sin compensación por su parte, por el hecho de que tienen un título lucrativo y se determina cuáles son esos títulos. Y, por tanto, son bienes que ingresan directamente en el patrimonio de los esposos con el carácter de propios. R. Serrano Geyls, *Derecho de Familia de Puerto Rico y Legislación Comparada*, *supra*, a la pág.330, *Vaquero v. Registrador*, 60 D.P.R. 722 (1942).

Una vez se disuelve el matrimonio por sentencia de divorcio, concluye la sociedad de gananciales que existió entre los cónyuges.¹⁵ *B.L. Investmet v. Registrador*, 181 D.P.R. 5, 13-14 (2011). La disolución de un matrimonio no necesariamente conlleva la liquidación automática de los bienes que componen la Sociedad Legal de Bienes Gananciales existente entre los cónyuges. Esto es porque “[e]n la práctica, la liquidación de los bienes comunes no se produce necesariamente de manera contemporánea al divorcio, sino que tras decretarse disuelta la Sociedad Legal de Bienes Gananciales, surge una comunidad de bienes ordinaria entre los ex cónyuges” según establecida en los Artículos 326 al 340 del Código Civil.¹⁶ *Roselló Puig v. Rodríguez Cruz*, *supra*; *Montalván*

¹³ Artículo 1301 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3641

¹⁴ Artículo 1299 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3631

¹⁵ Artículos 115 y 1315, 31 L.P.R.A. sec. 381 y 3681

¹⁶ Artículos 326- 340, 31 L.P.R.A. secs. 1271–1285

v. *Rodríguez*, supra. Esta comunidad estará integrada por los bienes que constituían el activo de la masa común al momento de la disolución de la sociedad de gananciales. *Montalván v. Rodríguez*, supra. Pendiente de liquidación la comunidad pos divorcio, cada participante podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida al copartícipe utilizarla según su derecho.¹⁷ Esa comunidad de bienes pos divorcio, a falta de un contrato o disposiciones especiales, se rige por las disposiciones aplicables a la figura de comunidad de bienes según dispuesto por el Código Civil.¹⁸ *Íd*, a las págs. 421-422.

Una comunidad de bienes existe cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece en común pro indiviso a varias personas.¹⁹ Se trata de una presunción controvertible de que la participación de los comuneros es por partes iguales tanto en los beneficios como en las cargas mientras no se pruebe lo contrario.²⁰ *Bidot v. Urbino*, 158 D.P.R. 294, 304 (2002). En la comunidad pos ganancial “cada uno de los cónyuges posee una cuota independiente, alienable y homogénea con el derecho a intervenir en la administración de los bienes comunes y a pedir su división”. *BL Investment Inc. v. Registrador*, supra; *Montalván v. Rodríguez*, supra. Dicha comunidad pos ganancial se mantiene indivisa hasta que se procede con la liquidación de la misma, momento en el cual se requiere realizar un inventario actualizado sobre los activos y pasivos que forman parte de su patrimonio.²¹ *Roselló Puig v. Rodríguez Cruz*, supra. Aunque la comunidad pos ganancial puede extenderse indefinidamente, ya que la acción para liquidar la cosa común nunca prescribe, los ex cónyuges no están obligados a permanecer en comunidad, pues cualquiera de ellos puede solicitar la división de la cosa en cualquier momento. *Montalván v. Rodríguez*, supra. ²²

¹⁷ Artículo 328 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1273

¹⁸ Artículos 326 al 340 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 1271-1285.

¹⁹ Artículo 326 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1271

²⁰ Artículo 327 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1272

²¹ Artículo 1316 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3691.

²² Artículos. 1865 y 334 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 5295 y 1279

Ahora bien, de mantenerse la indivisión de la comunidad posganancial, la proporción de la participación de los comuneros puede variar, ya que al determinarse la participación de cada ex cónyuge es preciso distinguir entre el valor de los bienes existentes al momento de la disolución de la sociedad legal de gananciales vis a vis el valor al momento de su liquidación. Es decir, a pesar de que a la fecha del divorcio la cuota de los ex cónyuges se presume en partes iguales, “si se mantiene la indivisión de la comunidad, esa proporción puede variar, ya sea por el aumento en el valor de los bienes incluidos en el inventario original, por el aumento en su nivel de producción de frutos o por nuevas adquisiciones”. *Íd.*

Hay que examinar entonces si el aumento en el valor de los bienes en comunidad se debe a la gestión exclusiva de uno de los ex cónyuges, porque de ser así, dicho aumento no puede adjudicarse automáticamente como parte de la propiedad en común. Se trata de una participación que le corresponde privativamente en su totalidad al ex cónyuge que la produjo con su trabajo individual.

Sin embargo, el propio Tribunal Supremo reconoció la dificultad de determinar el aumento o disminución en las cuotas de los ex cónyuges a base de lo anterior, por lo cual determinó que a nivel apelativo “habrá de reconocerse un alto grado de discrecionalidad al juzgador de instancia en la valoración de las pruebas y argumentos en pro y en contra que se le ofrezcan por las partes en conflicto”. *Id.*, en las págs. 429-430.

Una vez es presentada la demanda para liquidar y dividir la sociedad legal de gananciales, se procede con la formación de un inventario.²³ Este comprenderá numéricamente, para colacionarlas, las cantidades que habiendo sido pagadas por la sociedad legal de gananciales deban rebajarse del capital del marido o de la mujer. Tras el pago de las deudas, cargas y obligaciones de la sociedad, se liquidará y pagará el capital de ambos ex cónyuges hasta donde alcance el caudal

²³ Artículo 1316 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3691

inventariado.²⁴ Finalmente, hechas las deducciones a dicho caudal inventariado, el remanente constituirá el haber o activo neto de la extinta sociedad legal de gananciales.²⁵

Cabe señalar, que el Tribunal Supremo ha establecido que al momento de decretar la liquidación de la sociedad legal de gananciales el tribunal debe tomar en consideración la procedencia de cualquier acción de reembolso que reclaman los ex cónyuges. *Figueroa Robledo v. Rivera Rosa*, 149 D.P.R. 565, (1999). La tardanza o posposición de la liquidación de los activos y pasivos subsistentes al momento de disolverse la sociedad de gananciales podría enfrentar variaciones en su monto al producirse frutos, saldarse deudas, sufrirse pérdidas, obtenerse ganancias o incurrirse en gastos con relación al caudal común. Ello complica el cálculo de las cuotas, particularmente si uno solo de los cónyuges dedica su esfuerzo y trabajo al mantenimiento y acrecimiento del haber común. *Montalván v. Rodríguez*, supra citando a M. Rivera Fernández, *La Comunidad Postganancial*, Barcelona, Ed. J.M. Bosch Editor, 1997. Por consiguiente, en la adjudicación final de la participación que le corresponde a cada ex cónyuge, debe tomarse en consideración, a la luz de la evidencia sometida, si uno de los ex cónyuges puede interponer frente al otro un crédito por los cambios y operaciones ocurridas en el haber común. *Íd.*

B. Mejoras o aumento de valor sobre bienes privativos de uno de los cónyuges.

El precepto legal que regula las mejoras realizadas por la sociedad legal de gananciales sobre bienes privativos de un cónyuge es el Art. 1304 del Código Civil el cual dispone:²⁶

“Las expensas útiles, hechas en los bienes peculiares de cualquiera de los cónyuges mediante anticipaciones de la sociedad o por la industria del marido o de la mujer, son gananciales. Lo serán también los edificios construidos durante el matrimonio en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose

²⁴ Artículo 1319 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3694

²⁵ Artículo 1320 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3695

²⁶ Artículos 1304, 31 L.P.R.A. sec. 3644

el valor del suelo al cónyuge a quien pertenezca.”

El segundo párrafo del citado artículo consagra la denominada "accesión al revés o la antiaccesión". *Calvo v. Aragonés* 115 D.P.R. 219 (1984). Es una excepción al principio general de la accesión *superficie solo cedit* establecido en el Art. 294 del Código Civil.²⁷ *Id*, *Torres Vélez v. Soto Hernández* 189 DPR 972 (2013), *Piazza v. Registrador*, 78 D.P.R. 301, 307 (1955). Como norma general las edificaciones son accesorias al suelo. Bajo esta premisa, si se construyen a costa de la sociedad legal de gananciales serían del cónyuge dueño del solar conforme el primer párrafo del precepto. Sin embargo, según su segundo párrafo estos edificios son gananciales y se abona el valor del terreno al cónyuge propietario del suelo, o sea, la sociedad de gananciales, que es la propietaria de la edificación adquiere el terreno.²⁸

Ahora bien, cuando en el terrero y edificación perteneciente privativamente a un cónyuge se realizan mejoras, si bien es cierto que tanto el solar y estructura conservan su carácter de bien privativo, la sociedad de gananciales tiene un crédito por lo invertido en la misma. *Calvo v. Aragonés*, supra. Nuestro más Alto Foro determinó que en dichas circunstancias debe distribuirse el aumento en valor de la propiedad entre el cónyuge propietario y la sociedad de gananciales en proporción con el valor del bien y el costo de la mejora al momento en que ésta se hizo.²⁹ *Id*. Ello responde al interés de que la sociedad de gananciales se beneficie de sus inversiones, estimula que las haga y a la vez no perjudica al cónyuge propietario ya que éste siempre retiene su

²⁷ Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos, con sujeción a lo que se dispone en las secciones siguientes. 31 L.P.R.A. 1161.

²⁸ Cuando la adquisición de un inmueble se realiza con caudal privativo de un cónyuge y con caudal común de la Sociedad Legal de Gananciales (SLG) entre ellos compuesta, se tiene que concluir que la propiedad se adquirió con caudal mixto y pertenece proindiviso a la SLG y al cónyuge en proporción al valor de las aportaciones respectivas. Véase *Torres Vélez v. Soto Hernández* 189 DPR 972 (2013) y *Universal Funding Corp. v. Registrador*, 133 D.P.R. 549, 554 (1993).

²⁹ Nuestro Tribunal Supremo luego de discutir las distintas teorías sobre si dicho crédito es por el dinero gastado en la expensa o el aumento en valor del bien mejorado adopta la tesis expuesta por O. V. Torralba Soriano, *Las expensas útiles del apartado primero del artículo 1.404 del Código Civil*, 46 Rev. Der. Inmob. 93, 111-112 n.36 (1970), el cual propone la tesis del aumento en el valor con ciertas modificación es. *Calvo v. Aragonés*, supra, a la pág. 227.

derecho a percibir el incremento en valor que tiene su bien, independientemente de la mejora. *Id.*

Por "expensas útiles" debe entenderse "todo gasto que produzca utilidad o aumento de valor a los bienes de los cónyuges, en cualquier concepto que sea, ya constituya verdadera mejora útil o de mero recreo", ya consista en reparaciones que no constituyan obligación de la sociedad, o en cualquier otro beneficio no obligatorio para esa sociedad. Se trata aquí de capital ganancial que se utiliza en interés de los bienes privativos de cualquiera de los cónyuges; capital que no se pierde, sino que se transforma en un crédito a favor de la sociedad ganancial contra el cónyuge de que se trate. Dicho crédito se recuperará al momento de la liquidación de dicha sociedad de gananciales según surge del art. 1317 del Código Civil. *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet* 177 D.P.R. 967 (2010) citando a Serrano Geys, *Derecho de Familia de Puerto Rico y Legislación Comparada*, San Juan, 1997, Vol. 1, pág. 329. En dicho caso, el Tribunal Supremo reiteró que para calcular el crédito en concepto de expensas útiles se toma en consideración el aumento del bien mejorado. **Dicho aumento del bien mejorado se distribuye entre el cónyuge propietario de dicho bien y la sociedad de gananciales en proporción al valor del bien y al costo de la mejora al momento en que dicha mejora fue realizada.** *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet* supra.

De otra parte, son obligaciones de la sociedad legal de gananciales:(1) las deudas y obligaciones contraídas durante el matrimonio por cualquiera de los cónyuges; (2) los atrasos o créditos devengados durante el matrimonio, de las obligaciones a que estuviesen afectos así los bienes propios de los cónyuges como los gananciales; (3) las reparaciones menores o de mera conservación hechas durante el matrimonio en los bienes peculiares de cualquiera de los cónyuges; (4) las reparaciones mayores o menores de los bienes gananciales; (5) el sostenimiento de la familia y la educación de los hijos comunes y de cualquiera de los cónyuges; y (6) los préstamos personales en que

incurra cualquiera de los cónyuges.³⁰ Sin embargo, al igual que los bienes gananciales, las deudas y obligaciones asumidas durante el matrimonio por cualquiera de los cónyuges también gozan de una presunción de ganancialidad controvertible. Así, si una parte prueba que determinada deuda u obligación fue contraída para el beneficio exclusivo de uno de los cónyuges; que no sirvió el interés de la familia; o que fue efectuada con el ánimo de perjudicar o defraudar al otro cónyuge, dicha deuda no se reputará ganancial. *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet* supra, *Banco de Ahorro v. Santos* 112 DPR 70 (1982), *Quintana v. Longoria* 112 DPR 276 (1982).

C. Enriquecimiento Injusto

La doctrina de enriquecimiento injusto es un principio general “que opera en todo el ámbito del derecho” y es “un corolario del concepto de equidad, lo cual equivale a decir que es un corolario del concepto de justicia mismo”. *Díaz v. Aguayo* 162 D.P.R. 801 (2004), *Silva v. Comisión Industrial*, 91 D.P.R. 891, 898 (1965). Al igual que otras acciones fundadas estrictamente en la equidad, la reclamación basada en enriquecimiento injusto sólo procederá cuando la ley no provea otra causa de acción y cuando la parte que reclame el remedio acuda al tribunal “con las manos limpias”. *Ortiz Andújar v. ELA*, 122 D.P.R. 817 (1988). El enriquecimiento injusto ocurre cuando una parte se enriquece a costa de otra sin que exista alguna causa o fuente que justifique un desplazamiento patrimonial. *Id.* Los criterios para aplicar la doctrina de enriquecimiento injusto son: (1) existencia de un enriquecimiento; (2) un empobrecimiento correlativo de quien reclama la aplicación de la doctrina; (3) una conexión o relación causal entre el empobrecimiento y el enriquecimiento; (4) falta de una causa o precepto legal que justifique el enriquecimiento, y (5) inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa a la situación particular examinada. *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, supra; *Morales v. Municipio de Toa*

³⁰ Artículos 1323, 31 L.P.R.A. sec. 3661

Baja, 119 D.P.R. 682 (1987); *Plan de Bienestar de Salud v. Alcalde Cabo Rojo*, 114 D.P.R. 697 (1983).

Recientemente nuestro Tribunal Supremo expuso en *Sánchez Torres v. Fundación Dr. Manuel de la Pila Iglesias et al*, 186 D.P.R. 503 (2012) lo siguiente:

“La utilización de la doctrina de enriquecimiento injusto no se encuentra restringida a la esfera contractual. “Es ésta una doctrina o principio general de derecho que puede aplicarse a situaciones muy distintas entre sí, siempre y cuando tengan en común un elemento: el **que de no aplicarse se perpetraría la inequidad de que alguien se enriqueciese injustamente en perjuicio de otro**”. *Silva v. Comisión Industrial*, 91 D.P.R. 891, 897–898 (1965). Esta norma está cimentada en criterios de equidad, es decir, justicia que permea a todo nuestro ordenamiento jurídico. *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 D.P.R. 1003, 1019 (2011) “Recurrimos a esta figura cuando ‘la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra una explicación razonable en el ordenamiento vigente’ ”. *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, supra, pág. 1019. Véase *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, 122 D.P.R. 817 (1988).” (Énfasis Suplido)

D. Apreciación de la Prueba

Nuestro Tribunal Supremo ha establecido que los foros apelativos no deben intervenir con las determinaciones de hechos que hace el Tribunal de Primera Instancia y sustituir mediante tal acción su criterio por el del juzgador. En nuestra jurisdicción, es norma reiterada que la apreciación de la prueba efectuada por los tribunales sentenciadores gozará de gran respeto y deferencia. Esto es así porque dichos foros están en mejor posición para evaluar la prueba testifical desfilada, toda vez que tienen la oportunidad de ver y observar los gestos, las dudas y las contradicciones de los testigos mientras deponen. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 D.P.R. 357, 365 (1982).

Del mismo modo, también es norma reconocida que el arbitrio del juzgador de hechos no es absoluta. La apreciación errónea de la prueba no es inmune ante los tribunales revisores. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy, Inc.*, supra, pág. 365. Los foros apelativos pueden intervenir con la apreciación de la prueba testifical que haga el juzgador de los hechos

cuando incurra en un error manifiesto o cuando actúe con parcialidad, prejuicio o pasión al considerar la prueba. *Quiñones López v. Manzano Pozas*, 141 D.P.R. 139, 152 (1996). Es decir, si surge que las conclusiones de Instancia están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida serán consideradas erróneas. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 D.P.R. 750 (2013).

En otras palabras, las determinaciones de hechos que hace el juez del Tribunal de Primera Instancia no deben ser descartadas arbitrariamente ni tampoco deben sustituirse por el criterio del foro apelativo, a menos que de la prueba admitida surja que no existe base suficiente que apoye tal determinación. *Colón v. Lotería*, 167 D.P.R. 625, 659 (2006); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 D.P.R. 420, 433 (1999). A pesar de lo dicho anteriormente, en cuanto a la prueba documental, el tribunal revisor se encuentra en igual posición que el Tribunal de Primera Instancia y está facultado para apreciar la prueba basándose en su propio criterio. *Dye-Tex de P.R., Inc. v Royal Insurance Co.*, 150 D.P.R. 658, 662 (2000).

IV.

En el presente recurso la señora Sierra expone tres señalamientos de error dirigidos a cuestionar la determinación del foro primario en cuanto a su participación y responsabilidad en el balance adeudado de la hipoteca, el crédito reconocido al apelado por los pagos realizados en concepto de hipoteca desde el divorcio hasta la liquidación de la comunidad pos ganancial y por último el crédito reconocido al apelado por los pagos realizados en concepto de préstamo del vehículo de motor perteneciente a la apelante. Del análisis efectuado de los apéndices como de los autos originales y la aplicación del derecho antes expuesto debemos concluir que el foro primario erró en sus determinaciones. Veamos por qué.

Nuestro ordenamiento jurídico dispone que cuando la sociedad legal de gananciales (SLG), efectúa mejoras a una propiedad privativa de uno de los cónyuges, dicha propiedad conserva su carácter de bien privativo, pero le corresponde a la sociedad de gananciales un crédito por lo invertido en la misma. Igualmente se ha dispuesto que para poder determinar a cuánto asciende el crédito de la SLG se debe distribuir el aumento en valor de la propiedad entre el cónyuge propietario y la sociedad de gananciales. Dicho valor se determina tomado como base el costo de la mejora al momento en que se realizó y en proporción con el valor del bien mejorado. *Calvo v. Aragonés*, supra, *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet* supra. Es decir necesitamos tres variables para poder determinar el crédito de la sociedad legal de gananciales; (1) el valor del bien privativo sin mejora; (2) el costo de la mejora; (3) el valor del bien privativo con mejora. Con dichos tres valores podremos determinar el porcentaje de participación de la sociedad legal de gananciales en el aumento de valor de la propiedad a raíz de la inversión realizada.

En el caso que nos ocupa, las partes estipularon que la tasación de la propiedad sin mejoras ascendía a \$65,000.00.³¹ Las partes estipularon igualmente que el valor al momento de la liquidación de gananciales es de \$123,000.00. Por tanto, de ello se colige que el costo de la mejora asciende a la cantidad de \$76,728.45. Dicha suma la deducimos del total obtenido del préstamo hipotecario, que ascendió a \$96,000.00, de los cuales la apelante obtuvo un sobrante de \$9,000 y el apelado de \$10,271.55. Siendo así, nuestra primera operación matemática debe ser determinar cuál sería el valor del bien mejorado. Para ello tomaremos el valor original del bien que son \$65,000.00, le sumamos el costo de las mejoras que son \$76,728.45 y nos da el valor del bien mejorado el cual asciende a \$141,728.45. Ahora bien, el segundo paso es poder determinar el valor de la ganancia, para lo cual tomamos el valor actual del bien que es \$123,000.00 y le restamos el valor del bien mejorado,

³¹ La tasación estipulada es del año 2005, aún cuando las partes contrajeron matrimonio en el año 2007 y las mejoras se realizaron posterior a ello.

ascendiente a \$141,728.45, el resultado de dicha operación matemática es que el valor de ganancia de la propiedad es -\$18,728.45. Dicho resultado responde a que el valor de tasación actual de la propiedad es menor al valor del bien mejorado. Ante dicho escenario donde no existe valor de ganancia positiva no es posible determinar la participación de la sociedad legal de gananciales en la misma.³²

En el presente caso, erróneamente las partes estipularon y el foro primario aceptó tomar como la participación de la SLG, la diferencia simple entre el valor actual y el valor original de la propiedad, obviando que nuestro Tribunal Supremo determinó que lo que le corresponde a la SLG es el aumento del bien mejorado el cual se distribuye entre el cónyuge propietario de dicho bien y la sociedad de gananciales en proporción al valor del bien y al costo de la mejora al momento en que dicha mejora fue realizada.³³ *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet* supra. Como hemos discutido previamente el reconocimiento a la SLG de créditos de todo lo que invierta en una propiedad privativa de uno de los cónyuges responde al interés de que la sociedad de gananciales se beneficie de sus inversiones, y a la vez no se perjudique al cónyuge propietario ya que éste siempre tendrá el derecho a percibir el incremento en valor de su propiedad, independientemente de la mejora. *Calvo v. Aragonés*, supra.

Es por ello que ante las peculiares circunstancias de este caso, donde el costo de las mejoras efectuadas sobrepasaron el valor original del bien y además que el dinero invertido en las mejoras provienen de una deuda hipotecaria ganancial, debemos aplicar la equidad y la doctrina de enriquecimiento injusto.

No tenemos duda a tenor con el análisis efectuado de los autos, que es el interés del apelado conservar su propiedad, si ello continua

³² Solo restaría determinar la distribución del aumento de valor entre lo privativo y lo ganancial. Para ello tenemos que tomar la variable del valor de las mejoras (\$76,728.45) dividirlo entre el valor original de la propiedad (\$65,000.00) para conocer el por ciento de participación de la sociedad legal de gananciales (SLG), en el caso que existiera aumento de valor de la propiedad. En este caso a la SLG le correspondería una participación de 1.18%. Ante dicho escenario no podríamos determinar el crédito correspondiente a la SLG, ya que al existir un valor de ganancia negativo (-\$18,728.45) no podríamos multiplicarlo por el 1.18% para conocer la porción de ganancia de la SLG.

³³ Véase Nota 29

siendo así, el apelado deberá asumir el balance de la deuda hipotecaria en su totalidad y realizar las gestiones para relevar a la parte apelante ante el acreedor hipotecario. Para ello debemos determinar cuál es el *equity* o el valor no comprometido de la propiedad. Habiendo las partes estipulado que el balance de cancelación de la hipoteca a la fecha de la liquidación era de \$74,284.43, si restamos dicha cantidad al valor actual de tasación de la propiedad (\$123,000.00), dicha propiedad tiene un *equity* de \$48,715.57. ¿Cómo determinar la participación de la SLG en dicho *equity* a raíz de las mejoras efectuadas? Determinemos como primer paso, cual es el por ciento que representa las mejoras efectuadas al valor mejorado de la propiedad. Tomemos el valor de las mejoras (\$76,728.45) y dividámoslo entre el valor del bien mejorado ($\$65,000 + \$76,728.45 = \$141,728.45$) el cual nos da un resultado de 54%. Por lo que si tomamos dicho por ciento como la participación de la SLG y se lo aplicamos al *equity* de la propiedad (\$48,715.57), la sociedad legal de gananciales tendría una participación de \$26,306.40 en dicho *equity*. Habiendo las partes estipulado una participación del 50% para cada comunero, le correspondería a la apelante la cantidad de \$13,153.20 por las mejoras efectuadas. Por lo que el primer error se cometió.

Igualmente aplicando la doctrina de enriquecimiento injusto, disponemos que no le corresponde al apelado crédito alguno sobre los pagos realizados a la deuda hipotecaria sobre su propiedad privativa durante el periodo entre la disolución del matrimonio y la liquidación de gananciales. El único beneficiado de dichos pagos es el apelado que conserva la titularidad de la propiedad y se ha beneficiado del aumento de valor por las mejoras efectuadas. Por lo tanto el segundo error se cometió.

En relación a los pagos realizados por la sociedad legal de gananciales en la deuda privativa de la apelante en relación al vehículo de motor, le corresponde a la SLG que se le reconozca un crédito por lo pagado. El foro primario determinó que los pagos efectuados durante el

matrimonio por la SLG, a dicha deuda privativa ascendieron a la cantidad de \$7029.40, por lo que este foro le reconoce un crédito al apelado por la cantidad de \$3,514.55. Por lo que el tercer error se cometió.

Reiteramos que la equidad o el principio general de enriquecimiento injusto pueden aplicarse a diversas situaciones siempre y cuando que el efecto de no aplicarse produciría que alguien se enriqueciese injustamente en perjuicio de otro. *Sánchez Torres v. Fundación Dr. Manuel de la Pila Iglesias et al supra*. En virtud de ello, revocamos la sentencia apelada, le reconocemos a la parte apelante una participación en la comunidad pos ganancial ascendente a \$13,153.20 menos el crédito de \$3,514.55 a favor del apelado, lo cual totaliza la cantidad de \$9,638.65 a favor de la Señora Sierra.

V.

Por los fundamentos antes expuestos revocamos la sentencia apelada, y se devuelve al Tribunal de Primera Instancia para realizar la liquidación con lo dispuesto en esta sentencia.

Así lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Notifíquese

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones