

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-UTUADO  
PANEL V

María Eugenia León  
Murillo

APELANTE

v.

Adalberto Acosta  
Suárez

APELADO

KLAN2014-01660

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia

Sala de Bayamón

Caso Núm.:  
D DI20101635  
(4001)

Sobre:  
Divorcio

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Flores García.

Brau Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de junio de 2015.

Las partes contrajeron matrimonio en 1998 y residían en Manatí. Durante su matrimonio, procrearon una hija, que es menor de edad.

El 23 de mayo de 2002, mientras las partes estaban casadas, los padres de la apelante<sup>1</sup> le donaron a ella la siguiente propiedad:

URBANA: Parcela de terreno identificada con el solar número veinte (20) del bloque (C) de la Urbanización Quintas del Río radicada en el Barrio Hato Tejas del término municipal de Bayamón, con una cabida superficial de trescientos veintisiete punto setenta y cinco metros cuadrados (327.75 m.c.), en lindes, por el Norte, en veinticuatro punto veintinueve metros (24.29 m.) con el solar número diecinueve (19); por el Sur, en veinticuatro punto veintiséis metros (24.26 m.) con el solar número veintiuno (21); por el Este, en trece punto cincuenta metros (13.50 m.), con Court Crese y por Oeste, en trece punto cincuenta metros (13.50 m.) con la calle número treinta y siete (37).

Enclava una casa.

-Consta inscrita al folio ciento cincuenta y uno (151) del tomo ciento veintinueve (129) del Registro de la Propiedad, Sección Bayamón Norte,

<sup>1</sup> Francisco León García y Eugenia Murillo Rodríguez.

finca número cinco mil ochocientos sesenta y cuatro (5,864).<sup>2</sup>

La donación fue recogida mediante la Escritura Núm. 128 otorgada en esa fecha (23 de mayo de 2002) ante el Notario Público Virgilio Pagán Negrón. La parte compareció en el negocio aceptando la donación.

El párrafo Segundo de la Escritura de Donación expresaba:

Que para demostrar su afecto, la Parte Donante hace donación, pura, graciosa y por mera liberalidad a la parte donataria de toda participación, interés o derecho que tenga sobre la propiedad descrita en el apartado Primero de esta escritura, con todas sus pertenencias y cuanto lo constituye, sin condición alguna que limite el derecho de la Parte Donataria. (Subrayado nuestro).

En el párrafo quinto, la apelante aceptó la donación, expresando su agradecimiento a sus padres "por este acto de generosidad".

En el párrafo sexto de la escritura, las partes convinieron que la apelante haría las gestiones ante el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("C.R.I.M.") para solicitar la inscripción de la propiedad a su nombre. En el próximo párrafo se indicó que la apelante asumía el pago de la hipoteca que gravaba la propiedad.

La apelante no acudió al C.R.I.M. Tampoco se presentó una planilla de donación ante el Departamento de Hacienda. El inmueble continuó registrado ante el C.R.I.M. a nombre del Sr. Néstor Flores Acosta, quien había sido el dueño anterior a los padres de la apelante.

---

<sup>2</sup> El récord refleja que los padres de la apelante adquirieron la propiedad mediante compra a Néstor Flores Acosta y María Aida Laforet Ortiz, mediante la Escritura Núm. 10 otorgada en San Juan el 1ro de noviembre de 1996 ante el Notario Luis Francisco Hernández Vélez.

La apelante tampoco pagó la hipoteca, la que continuó siendo pagada por sus padres. Los padres de la apelante saldaron en su totalidad la hipoteca en 2003.

Las partes se separaron en o cerca de 2008. Para 2010, la apelante instó una acción de divorcio contra el apelado ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón.

Mientras el litigio de divorcio estaba pendiente, el 16 de mayo de 2010, el padre de la apelante y ésta otorgaron un contrato de arrendamiento mediante el cual el primero le arrendó a la apelante la propiedad que había sido objeto de la donación, ubicada en la Urbanización Quintas del Río. La apelante se mudó a esa propiedad, la que ocupó por el período subsiguiente. La apelante, sin embargo, nunca pagó canon alguno de arrendamiento a su padre.

El 24 de marzo de 2011, el Tribunal de Primera Instancia emitió sentencia de divorcio por la causal de separación. El Tribunal adjudicó la custodia sobre la hija de las partes a la apelante y le fijó una pensión alimentaria provisional al apelado a favor de la menor. Quedó pendiente la fijación de la pensión definitiva.

El récord refleja que, a pesar de que se le había donado la propiedad en la Urbanización Quintas del Río, la que ella estaba ocupando sin pagar, la apelante representó que ella no tenía lugar donde vivir. Al apelante se le impuso el pago de un apartamento en Miramar para la apelante y su hija. La apelante, sin embargo, no se mudó a esta propiedad,

sino que continuó ocupando la propiedad que le había sido donada.<sup>3</sup>

En total, según las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia, el apelante pagó \$12,373.85 por concepto de gastos de vivienda de la apelante, los que ella no incurrió.

Pendiente el trámite de la fijación de la pensión definitiva de la menor, el apelado planteó que la apelante era dueña de la propiedad objeto de la controversia y solicitó que se le devolvieran los pagos que él había realizado por gastos de vivienda. La apelada se opuso.

Surgida dicha controversia, el 10 de octubre de 2013, los padres de la apelada y ésta otorgaron la Escritura Núm. 2 ante el Notario Rafael Pagán Colón, con el propósito de revocar la donación del inmueble que habían realizado once años antes.<sup>4</sup> En la Escritura se reflejó que la donación se estaba revocando porque la apelante "incumplió con los requisitos asumidos por ella en la ... escritura de donación."

El apelante alegó que la revocación de la donación era un negocio simulado entre la apelante y sus padres, con el objeto de afectar el resultado de la controversia. La apelada alegó que sus padres eran parte indispensable en el caso sin la presencia de los cuales no podía adjudicarse la controversia.

---

<sup>3</sup> El Tribunal determinó que "la señora León Murillo nunca se mudó al Apartamento en Miramar sino que permaneció viviendo en la casa en Bayamón, la cual había descrito como que se encontraba deteriorada." Durante el trámite del caso, el Tribunal ordenó la inspección de la propiedad. El Tribunal indicó que el inspector "encontró que la menor tenía su propio cuarto y [que] la casa era habitable y segura para la menor en términos generales. Aunque recomendó que se efectuaran unos arreglos, no indicó en su Informe que la vivienda estuviera en deterioro como alegó la demandante."

<sup>4</sup> El apelado señala que dicha escritura se otorgó apenas cinco días antes de la vista señalada para la fijación de la pensión.

La controversia sobre la titularidad de la propiedad fue atendida por el Tribunal de Primera Instancia como un asunto separado, cónsono con las relaciones de familia habida entre las partes. Cf., Figueroa v. Del Rosario, 147 D.P.R. 121 (1998); véase, además, Cortés Pagán v. González Colón, 184 D.P.R. 807 (2012).

Luego de otros incidentes, incluyendo la celebración de una vista evidenciaria, el 26 de junio de 2014<sup>5</sup>, el Tribunal de Primera Instancia emitió el dictamen recurrido, en el que concluyó que la apelante es efectivamente dueña de la propiedad y le ordenó reembolsar al apelado los pagos realizados por él por concepto de vivienda.

En su dictamen, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que la donación realizada a través de la escritura 128 otorgada el 23 de mayo de 2002 había sido incondicional y que había sido adquirida por la apelante.

El Tribunal señaló que:

[N]o nos convence la alegación de la demandante sobre que se le impusieron condiciones para que la donación fuese válida. En la Escritura de Donación no se le impusieron condiciones a la donataria de las cuales se haría depender la validez de la donación. La propia Escritura de Donación establece, por el contrario, que la donación se hace sin condición alguna. Además, el notario autorizante de la Escritura de Donación, declaró que la donación no tenía condiciones.

El Tribunal rechazó la validez de la revocación de la donación. El foro recurrido condenó a la apelante al pago de \$3,500.00 en honorarios de

---

<sup>5</sup> Durante la vista, declaró, entre otros testigos, el Lcdo. Virgilio Pagán Negrón, quien fungió como Notario en la Escritura de Donación Núm. 128 de 23 de mayo de 2002. El Lcdo. Pagán admitió que la donación no había estado sujeta a condiciones y que la apelante era "técnicamente" la dueña de la propiedad. Véase, la transcripción de la vista del 2 de enero de 2013, págs. 209, 214-216.

abogado. Concluyó que la apelante había actuado de forma temeraria al negar que ella era la dueña de la propiedad y al no informar la existencia de dicho bien.

La apelante presentó una solicitud de reconsideración, la que fue denegada por el Tribunal mediante resolución emitida el 8 de septiembre de 2014.

Insatisfecha, la apelante acudió ante este Tribunal.

-II-

En su recurso, la apelante plantea que el Tribunal erró al resolver que ella había advenido dueña de la propiedad por virtud de la Escritura de Donación 128 otorgada el 23 de mayo de 2002.

La norma es que las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia merecen deferencia por el Tribunal de Apelaciones y que no serán revocadas, salvo que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de Procedimiento Civil. En ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, el Tribunal de Apelaciones no interviene con la aquilatación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia. S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., 177 D.P.R. 345, 356 (2009); véase, además, Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 D.P.R. 750 (2013). Debe recordarse que el Tribunal de Primera Instancia se encuentra en una posición superior para evaluar la credibilidad de los testigos que dicho foro ha tenido ante sí. Trinidad v. Chade, 153 D.P.R. 280, 291 (2001).

En el presente caso, la determinación del Tribunal de Primera Instancia de que la apelante se convirtió en dueña de la propiedad objeto de la controversia por virtud de la Escritura Núm. 128 otorgada el 23 de mayo de 2002 ante el Lcdo. Pagán Negrón está sostenida por el contenido de dicha escritura, el que es claro y libre de ambigüedad. 31 L.P.R.A. sec. 3471; Marina Ind. Inc. v. Brown Boveri Corp., 114 D.P.R. 64, 72 (1983).

De acuerdo al artículo 575 del Código Civil, para que la donación de un bien inmueble sea válida se requiere que el negocio se haga en escritura pública, expresándose en ella los bienes donados y el valor de sus cargas, y que se haga constar la aceptación de la donación por el donatario, 31 L.P.R.A. sec. 2010.

En el presente caso, la Escritura Núm. 128 cumple con estos requisitos. La Escritura aclara de manera inequívoca que la donación se hace "sin condición alguna que limite el derecho de la Parte Donataria." Habiendo suscrito un documento redactado en estos términos, la apelante está impedida de alegar que la donación estaba sujeta a condiciones, lo que es contrario al texto de la escritura. Véase, Santiago et al. v. Rodríguez et al., 181 D.P.R. 204, 207 (2011); Int. General Electric v. Concrete Builders, 104 D.P.R. 871, 877-878 (1976).

La parte apelante plantea que la donación fue inválida porque nunca se cumplió con el requisito de presentar una planilla para la donación, según lo exige la Ley, 13 L.P.R.A. sec. 888. No está claro que el incumplimiento con este requisito impida a la apelante adquirir el título de la propiedad. La

apelante no nos cita ninguna autoridad, en este sentido.

En este caso, la prueba reflejó que los padres de la apelante le donaron a ella la propiedad objeto de la controversia. Al divorciarse la apelante, ella ocupó esta propiedad. Aunque dicha ocupación se llevó a cabo a través de un contrato de arrendamiento, la prueba fue que la apelante nunca pagó cantidad alguna por ocupar la casa.

En estas circunstancias, entendemos que la determinación del Tribunal de que la apelante es la dueña de la propiedad está razonablemente sostenida por la prueba.

También nos parece razonable la determinación del Tribunal de rechazar la escritura de revocación de donación. A diferencia de las donaciones *mortis causa*, las donaciones *inter vivos* generalmente no son revocables por el donante. Ello sólo procede en los casos específicos contemplados por el Código Civil. Lage v. Central Fed. Savs., 108 D.P.R. 72, 84 (1978); véase, además, Infante v. Maeso, 165 D.P.R. 474, 482 (2005) (Opinión de conformidad del Juez Fuster Berlingeri).

En el caso de marras, la escritura de revocación de la donación está basada en la premisa de que la apelante incumplió con las condiciones de la donación, 31 L.P.R.A. sec. 2044. La donación, sin embargo, era incondicional. No erró el Tribunal al inferir que su revocación se trataba de un negocio simulado para tratar de afectar el resultado del litigio. Véase, e.g., De Jesús Díaz v. Carrero, 112 D.P.R. 631, 637 (1982).



La parte apelante plantea que el Tribunal erró al emitir sentencia sin incluir a los padres de la apelante en el caso. Bajo la Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil, una parte es indispensable cuando su participación resulta necesaria para la concesión del remedio solicitado. Romero v. S.L.G. Reyes, 164 D.P.R. 721, 733 (2005). La determinación depende de las circunstancias de cada caso. García Colón et al. v. Sucn. González, 178 D.P.R. 527, 549 (2010).

En el caso de marras, no pensamos que el Tribunal errara al determinar que los padres de la apelante no son partes indispensables en el procedimiento. El Tribunal, según hemos visto, entendió que la Escritura de Donación era clara y suficiente para transferir el dominio de la propiedad a la apelante. El remedio solicitado por el apelado fue que se le devolviera lo pagado por él por concepto de vivienda y que se imputara a la apelante contar con una vivienda adecuada. La participación de los padres de la apelante es innecesaria para la concesión de estos remedios.<sup>6</sup>

La apelante plantea que el Tribunal erró al ordenarle devolver al apelante \$12,373.85. Este pago responde a los gastos de vivienda pagados por el apelante. El récord refleja que la apelante le representó falsamente al Tribunal que ella no contaba con una vivienda, cuando ella era la titular de la propiedad objeto de la controversia. La apelante, incluso, le representó al Tribunal que ella se iba a mudar a un apartamento en Miramar porque no tenía un

---

<sup>6</sup> Aún si la apelante no fuese titular de la propiedad, el Tribunal podía concluir que la menor no tiene ningún gasto de vivienda porque sus abuelos le permiten vivir en la propiedad objeto del litigio sin pagar canon de arrendamiento.

lugar adecuado para residir y logró que el Tribunal le ordenara al apelado pagar por el nuevo apartamento. La apelante, sin embargo, permaneció viviendo en la propiedad objeto de la donación, la que ella ocupó todo el tiempo sin pagar cantidad alguna.

El remedio concedido por el Tribunal de Primera Instancia es consecuente con las determinaciones formuladas por el Tribunal, las que, a su vez, están razonablemente sostenidas por la prueba desfilada.

La apelante se queja de que el Tribunal le impusiera una condena de honorarios de abogado por su temeridad.

La Regla 44.1(d) de las de Procedimiento Civil, autoriza al Tribunal a imponer honorarios de abogado cuando una parte o su abogado hubiera procedido con temeridad. El propósito de la imposición de honorarios de abogado es sancionar al litigante perdidoso que por su temeridad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud frívola o desprovista de fundamento, obliga a la otra parte a asumir innecesariamente las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito. Véanse, Jarra Corp. v. Axxis Corp., 155 D.P.R. 764, 779 (2001).

La acción que amerita la imposición de este tipo de condena es cualquiera que haga necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolongue innecesariamente o que produzca la necesidad de que otra parte incurra en gestiones evitables. Fernández v. San Juan Cement Co., Inc., 118 D.P.R. 713, 718-719 (1987).

El Tribunal de Primera Instancia goza de amplia discreción en este tipo de determinaciones. Véanse, Quiñones López v. Manzano Pozas, 141 D.P.R. 139, 181

(1996). En ausencia de un claro abuso de discreción, este Tribunal no intervendrá con este tipo de condena. Ramos Báez v. Bossolo López, 143 D.P.R. 567, 571-572 (1997).

En la situación de autos, no estimamos que el Tribunal de Primera Instancia abusara de su discreción al imponer la condena en cuestión. Al igual que el Tribunal de Primera Instancia entendemos que la apelante actuó de forma contumaz, al negar y/o ocultar su titularidad sobre la propiedad y al intentar afectar la controversia mediante el otorgamiento de negocios simulados.

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones