Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ-AGUADILLA
PANEL X

CARMEN SANCHEZ TIRADO Apelante v. LUIS MORALES BONET Apelados	KLAN201500887	*Apelación* Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada Caso Núm.: ABCI201400295 Sobre: Acción Civil

Panel integrado por su presidente, Juez Figueroa Cabán, Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 31 de agosto de 2015.

Comparece ante nosotros la señora Carmen Sánchez Tirado (en adelante "señora Sánchez" o "apelante"), mediante recurso de apelación. Solicita la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada (en adelante "TPI"), mediante la cual el Tribunal declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los apelados y desestimó la *Demanda* presentada por la señora Sánchez.

Examinado el recurso presentado, así como el derecho aplicable, acordamos confirmar la *Sentencia* apelada.

I.

Los hechos de este caso no pueden ser más sencillos. Una abuela (apelante) dona a su nieto un terreno mediante una escritura pública que éste no presentó ante el Registro de la Propiedad. El nieto toma a préstamo $70,000 de unos terceros (apelados) y garantiza su repago con una escritura de hipoteca sobre el terreno que le donó su abuela. El nieto no pagó. Los

terceros demandan para reclamar su acreencia. Presentada la *Demanda*, el nieto y la abuela, no solamente otorgan una escritura para revocar la donación de la finca hipotecada, sino que la abuela demanda a los terceros que prestaron dinero a su nieto alegando que la hipoteca no pudo constituirse porque la donación se revocó. A continuación, los detalles.

Surge del expediente ante nuestra consideración que los esposos Luis Morales Bonet y Altagracia Méndez Carrero (en adelante "apelados") celebraron un contrato de compraventa de un negocio en marcha con el señor Eduardo Heredia González (en adelante "señor Heredia"). Dicho negocio jurídico fue garantizado con una Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador, número 70, otorgada el 6 de septiembre de 2011 ante el notario Rogelio Bonet Aybar en Rincón, Puerto Rico. El solar que fungió como garantía se describe de la siguiente manera:

> ---RUSTICA: SOLAR UNO (1): Ubicado en el Barrio Puntas del término municipal de Rincón, Puerto Rico, con una cabida superficial de MIL (1,000.00) METROS CUADRADOS. En lindes al NORTE, con solar número dos (2); al SUR, con terrenos de la finca principal; al ESTE, con carretera municipal y al OESTE, con terrenos de la finca principal.----------

Simultáneamente, el señor Heredia otorgó un Pagaré Hipotecario al Portador, recogido en el testimonio número 13,290 del mismo notario, por un valor de $70,000.00.

El solar objeto de la garantía fue adquirido por el señor Heredia mediante donación de su abuela, la señora Sánchez, la cual quedó constituida en la Escritura de Donación, número 15, otorgada ante el notario Carlos Luis Lorenzo Quiñones el 4 de marzo de 2011 en Aguada, Puerto Rico.

Por alegadamente haber incumplido el señor Heredia con la obligación contraída con los apelados, éstos lo demandaron en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en casos identificados con

los alfanuméricos ABCI2013-00149 y ABCI2013-00150, respectivamente. Posterior a la presentación de dichos casos, el 2 de agosto de 2013 la señora Sánchez y el señor Heredia otorgaron una Escritura de Revocación de Donación, número 29, ante el notario Carlos Luis Lorenzo Quiñones en Aguada, Puerto Rico.

Así las cosas, el 5 de marzo de 2014 la señora Sánchez presentó una *Demanda* contra los apelados en la que alegó que sus intentos para vender el solar antes descrito habían sido infructuosos, toda vez que el mismo aparece gravado con una hipoteca a favor de éstos. Sostuvo que aunque le había donado el solar al señor Heredia, dicha donación había sido revocada. Añadió que la referida escritura de donación no se había presentado en el Registro de la Propiedad, por lo que al momento de otorgar la escritura de hipoteca el señor Heredia no era el propietario del solar. Concretamente, la señora Sánchez adujo que la "hipoteca presentada no puede gravar un solar que pertenece a un tercero ya que [ésta] nunca lo autorizó ni endosó la escritura de hipoteca". Por tanto, solicitó al TPI que ordenara a los apelados a retirar la escritura de hipoteca, a compensarle $60,000.00 en caso de que pierda la oportunidad de vender la propiedad y a pagarle $5,000.00 en honorarios de abogado.

Por su parte, el 7 de abril de 2014 los apelados presentaron una *Contestación a Demanda, Reconvención y Demanda contra Tercero*. Alegaron que, mediante la revocación de la donación y la presentación de la *Demanda*, la señora Sánchez pretendía impedir que éstos cobraran su acreencia al señor Heredia, quien había incumplido con sus obligaciones de pago. Además, sostuvieron que de ser válida la revocación de la donación, el señor Heredia debía responder por los daños que pudiera sufrir la señora Sánchez, "pues fue él quien, a sabiendas de la revocación de la donación efectuada entre él y su abuela, gravó un terreno que le

constaba que pertenecía a su abuela y no a él, por lo que lo traemos al pleito como tercero demandado." Finalmente, alegaron que las actuaciones de la señora Sanchez y el señor Heredia les habían causado sufrimientos y angustias mentales que estimaron en $100,000.00.

El 22 de abril de 2014 la señora Sánchez presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, en la que adujo que no existía controversia alguna de hechos, por lo que solicitó al TPI que ordenara a los apelados a retirar inmediatamente la escritura de hipoteca presentada en el Registro de la Propiedad y a pagarle la suma de $5,000.00 por concepto de honorarios de abogado por temeridad. Cabe señalar que dicha moción no cumple con los requisitos establecidos en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, en cuanto a la presentación de una moción de sentencia sumaria pues, aunque la señora Sánchez sí incluyó una relación en párrafos enumerados de los hechos que entiende incontrovertidos, ésta no indicó los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos. Ello así, el 28 de enero de 2015 el TPI declaró No Ha Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* presentada por la apelante, concluyendo que existían hechos materiales que estaban en controversia.

Posteriormente, el 27 de febrero de 2015 los apelados presentaron una *Solicitud de Sentencia Sumaria.*[1] Alegaron que procedía dejar sin efecto la Revocación de Donación que el señor Heredia y la señora Sánchez otorgaron, dado que la misma no se hizo conforme a derecho. Específicamente, adujeron como hecho incontrovertido que la señora Sánchez tenía conocimiento de los negocios jurídicos del señor Heredia y que había gravado el solar

[1] La parte apelante no incluyó los anejos de la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los apelados, pero dichos documentos obran como anejos en otras páginas del apéndice del recurso. Además, hemos obtenido copia de dicho escrito con sus anejos a través de la Secretaría del TPI.

que ésta le había donado.[2] Además, alegaron que la señora Sánchez y el señor Heredia otorgaron la Escritura de Revocación de Donación con el propósito de defraudar a los apelados para que no pudieran cobrar su acreencia, por lo que solicitaron al TPI que declarara su nulidad y ordenara la preparación y presentación de la correspondiente planilla de donación para ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Vista la solicitud presentada por los apelados, el 4 de marzo de 2015, notificada y archivada en autos el 11 de marzo de 2015, el TPI emitió una *Resolución* concediéndole a la señora Sánchez un término de 20 días para oponerse a la misma. Ello así, el 13 de marzo de 2015 la señora Sánchez presentó una *Moción en Solicitud de Desestimación de Sentencia Sumaria*, pero la presentó en el caso ABCI2013-00149 y posteriormente en el caso ABCI2013-00150. Es decir, nunca presentó su oposición en el caso de epígrafe (ABCI2014-00295).

Así las cosas, el 16 de abril de 2015, notificada y archivada en autos el 21 de abril de 2015, el TPI dictó la *Sentencia* apelada y expresó que la señora Sánchez no se había opuesto a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los apelados dentro del término correspondiente. Además, incluyó las siguientes determinaciones de hecho:

1. Los demandados Luis G. Morales Bonet y su esposa la señora Altagracia Méndez Carrero, celebraron un contrato de compraventa de un negocio en marcha, con el Sr. Eduardo O. Heredia González.
2. El negocio jurídico fue garantizado con escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador, número setenta (70) de seis (6) de septiembre de dos mil once (2011), ante el licenciado Rogelio Bonet Aybar, en Rincón, Puerto Rico.
3. El inmueble que garantizó dicho negocio jurídico se describe de la siguiente forma:

   ---RUSTICA: SOLAR UNO (1): Ubicado en el Barrio Puntas del

[2] Fundamentaron lo dicho con la página 47 de la deposición tomada a la señora Sánchez. Véase, pág. 35 del apéndice del recurso.

término municipal de Rincón, Puerto Rico, con una cabida superficial de MIL (1,000.00) METROS CUADRADOS. En lindes al NORTE, con solar número dos (2); al SUR, con terrenos de la finca principal; al ESTE, con carretera municipal y al OESTE, con terrenos de la finca principal.----------

4. Simultáneamente, se otorgó, Pagaré Hipotecario al Portador, recogido en el testimonio número 13,290 del Notario Público Rogelio Bonet Aybar, por el valor de setenta mil dólares ($70,000.00).
5. El Sr. Eduardo O. Heredia González recibió dicha propiedad mediante escritura de donación número quince (15), de cuatro (4) de marzo de dos mil once (2011), otorgada en Aguada, Puerto Rico, ante el Notario Carlos Luis Lorenzo Quiñones, de su abuela, la demandante del caso de epígrafe Sra. Carmen Sánchez Tirado.
6. Toda vez que el señor Heredia incumplió con lo acordado, los demandados esposos Morales-Méndez presentan Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca, identificado como caso civil número ABCI201300150, presentada el 7 de febrero de 2013.
7. Posteriormente, el dos (2) de agosto de dos mil trece (2013), el Sr. Eduardo Omar Heredia González, en unión a su abuela, la señora Carmen Sánchez Tirado, otorgan escritura de Revocación de Donación, número veintinueve (29), de dos (2) de agosto de dos mil trece (2013), ante el Lcdo. Carlos Luis Lorenzo Quiñones, en Aguada, Puerto Rico.
8. La otorgación de dicha escritura de Revocación de Donación, fue realizada luego de presentada la Demanda y haberse emplazado al Sr. Eduardo O. Heredia González, en el caso ABCI201300150.
9. El 5 de marzo de 2014, la demandante presenta la demanda del caso de epígrafe, alegando que intentaba vender el solar y aparecía con el gravamen presentado de la Hipoteca en garantía de las acreencias.
10. Los demandados el 27 de febrero de 2015, presentaron una solicitud de Sentencia Sumaria reclamando la nulidad de la Revocación de la donación, por no cumplir con los requisitos establecidos en el Código Civil y en la jurisprudencia para su revocación, además, se planteó el hecho de que dicha revocación se había realizado con el único propósito de defraudar a los acreedores, esposos Morales-Méndez, y que los mismos no pudieran cobrar su acreencia.
11. La parte demandante no compareció en Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria.

El TPI concluyó que la señora Sánchez había incumplido con la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*, al no oponerse a la

Solicitud de Sentencia Sumaria dentro del término correspondiente. Asimismo, examinado el escrito presentado por los apelados, determinó probados los hechos propuestos como incontrovertidos. El TPI concluyó, en lo pertinente, lo siguiente:

> Comprobado el hecho de que la escritura de Revocación de Donación, no cumple con los requisitos de ley para tener validez, y no habiendo expresado el demandante su oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria, declaramos la nulidad de dicha escritura de Revocación de Donación, número veintinueve (29), de dos (2) de agosto de dos mil trece (2013), ante el Lcdo. Carlos Luis Lorenzo Quiñones, en Aguada, Puerto Rico, donde comparecieron el Sr. Eduardo O. Heredia González y la Sra. Carmen Sánchez Tirado.
>
> Además, se ordena al demandante de este caso a cumplir con los requisitos de ley establecidos, para la eficacia de la donación, entiéndase la planilla de donación y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Inconforme con la determinación del TPI, la apelante presentó una *Moción de Reconsideración de Sentencia Sumaria* y una *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*. Explicó su error al radicar su escrito de oposición en los pleitos equivocados y solicitó la reconsideración de la *Sentencia*, sin éxito.

Todavía insatisfecha, la señora Sánchez acude ante nosotros mediante el recurso de apelación de epígrafe, en el cual le imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

> PRIMER ERROR
> Erró el [TPI] al dictar sentencia sumaria cuando claramente todos los hechos esenciales del caso están en controversia.
>
> SEGUNDO ERROR
> Erró el [TPI] al dictar sentencia sumaria y concluir que una donación no puede ser revocada por acuerdo entre las partes.

II.

A. La Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil autoriza a los tribunales a dictar sentencia de forma sumaria si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y

pertinentes. 32 L.P.R.A Ap. V, R. 36.1. "La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario que tiene el propósito de facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y, por tanto, no ameritan la celebración de un juicio en su fondo." Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 610 (2000).

Llamamos hechos materiales a aquellos que pueden afectar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., 178 D.P.R. 200 (2010). La controversia sobre el hecho material debe ser real. *Id.* Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

> [u]na controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Si el juez se convence de que no existe una posibilidad de que escuchar lo que lee no podrá a conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria. *Id.*

Procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando de los documentos no controvertidos surge que no hay controversias de hechos a ser dirimidas, no se lesionan los intereses de las partes y sólo resta aplicar el derecho. Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 D.P.R. 714, 720 (1986). "La sentencia sumaria sólo debe dictarse en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes." *Id.,* a la pág. 121. Si existe duda sobre la existencia de una controversia, debe resolverse contra la parte que solicita que se dicte sentencia sumaria a su favor. *Id.* Este mecanismo es un remedio discrecional y su uso debe ser mesurado. Nissen Holland v. Genthaller, 173 D.P.R. 503 (2007).

Para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 D.P.R. 881, 913 (1994). Ésta no debe cruzarse de brazos pues, de hacerlo, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra.* La parte promovida está obligada a contestar detallada y específicamente los hechos pertinentes que demuestren que existe una controversia real y sustancial que amerita dilucidarse en un juicio plenario. *Id.*

Cuando la solicitud de sentencia sumaria esté sustentada con declaraciones juradas o con otra prueba, la parte opositora no puede descansar en meras alegaciones, sino que debe proveer evidencia sustancial de los hechos que están en disputa. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra.* No obstante, "el sólo hecho de no haberse opuesto con evidencia que controvierta la presentada por el promovente no implica que necesariamente proceda la sentencia sumaria o que el promovente tenga derecho a que se dicte a su favor." Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, *supra*, pág. 721.

Para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria, el promovido podrá utilizar declaraciones juradas. No obstante, no basta con presentar afirmaciones que son meramente conclusiones hechas sin conocimiento personal de los hechos. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra.* El promovido deberá establecer una controversia real de hechos sobre por los menos uno de los elementos de la causa de acción, mediante la presentación de prueba que apoye alguna de sus defensas afirmativas o estableciendo una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte promovente. *Id.*

Un tribunal al dictar sentencia sumaria, debe: (1) analizar los documentos que acompañan la moción que solicita la sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. S.L.G. v. S.L.G., 150 D.P.R. 171, 194 (2000).

Al momento de enfrentarse ante una solicitud de sentencia sumaria, el tribunal deberá presumir como ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que acompañan la solicitud. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., *supra*, pág. 913. Un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales controvertidos; (2) hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material, o (4) como cuestión de derecho no proceda. Aunque el tribunal dictará sentencia sumaria a su discreción, como regla general, no es aconsejable resolver sumariamente casos complejos o que envuelvan cuestiones de interés público. *Id.,* pág. 913-914.

También, un tribunal deberá declarar sin lugar una solicitud de sentencia sumaria cuando haya elementos subjetivos o de credibilidad y éstos constituyan un factor esencial en la resolución de la controversia presentada. Carpets & Rugs v. Tropical Reps., 175 D.P.R. 615 (2009).

Con respecto a cómo ha de prepararse una solicitud de sentencia sumaria, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil es diáfanamente clara:

> (a) La moción de sentencia sumaria será notificada a la parte contraria y deberá contener lo siguiente:

(1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes;

(2) los asuntos litigiosos o en controversia;

(3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;

(4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;

(5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y

(6) el remedio que debe ser concedido.

(b) La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días de su notificación y deberá contener lo siguiente:

(1) Lo indicado en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de esta regla;

(2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;

(3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y

(4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

(c) Cuando se presente una moción de sentencia sumaria y se sostenga en la forma provista en esta Regla 36, la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede.

(d) Toda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla.

El Tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los

párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos.

(e) La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.

El Tribunal podrá dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes. Dicha sentencia podrá dictarse a favor o en contra de cualquier parte en el pleito.

Si la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal. (Énfasis suplido.) 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3.

Sobre el particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó lo siguiente:

Según se desprende de lo anterior, el método recién implantado coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces de instancia y propende la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación.

Es por ello que mediante estas nuevas disposiciones nuestro ordenamiento procesal expresamente le exige a la parte oponente examinar cada hecho consignado en la solicitud de sentencia sumaria y, para todos aquellos que considera que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta fundamentada en evidencia admisible. **La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible y queda claramente evidenciada luego de una interpretación integral de las enmiendas acogidas en el 2009.** De lo contrario, las enmiendas a la Regla 36 de Procedimiento Civil de

> 2009, *supra*, no tendrían valor práctico alguno." (Énfasis suplido.) Zapata Berrios v. J.F. Montalvo, 189 D.P.R. 414 (2013).

En lo relativo al ejercicio de la facultad revisora de este Tribunal de Apelaciones sobre la procedencia de la sentencia sumaria, debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia. Vera v. Dr. Bravo, 161 D.P.R. 308, 334 (2004). El Tribunal Supremo ha aclarado, sin embargo, que el Tribunal de Apelaciones está limitado de la siguiente manera: (1) éste sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el Foro de Instancia—las partes no pueden añadir en apelación documentos que no fueron presentados oportunamente ante el TPI, ni pueden esgrimir teorías nuevas o asuntos que no estuvieron ante la consideración de ese foro; (2) el Tribunal de Apelaciones únicamente puede determinar la existencia de una controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó correctamente—no puede adjudicar hechos materiales y esenciales en disputa, puesto que esa tarea le corresponde al TPI. *Id.,* pág. 335.

Si se trata de la interpretación de la prueba documental, este Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Foro de Instancia, por lo que podemos adoptar nuestro propio criterio al momento de evaluar la prueba. Rivera v. Pan Pepín, 161 D.P.R. 681, 687 (2004).

B. La Donación

La donación es un acto de liberalidad por virtud del cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra que la acepta. Artículo 558 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1981. Dicha figura se caracteriza primordialmente por el *animus donando* (liberalidad). Señor Las Marías v. Registrador, 113 D.P.R. 675 (1982); Lage v. Central Fed. Savings, 108 D.P.R. 72 (1978). Para que determinada transacción se repute como donación,

será necesaria la concurrencia de dos requisitos: (1) la intención del predominante de beneficiar; y (2) la ausencia de causa. Señor Las Marías v. Registrador, *supra*. Por ello, en ausencia de la intención de gratificar, no se trata propiamente una donación. *Id.*

Las donaciones pueden efectuarse por actos entre vivos o por causa de muerte. Artículo 559 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1982. En el caso de las donaciones que cobrarán eficacia en vida, se regirán por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones, en todo lo que no haya sido determinado por las partes. Artículo 563 del Código Civil, 31 L.P.R.A sec. 1986. Dichas donaciones pueden ser de tres (3) tipos: (1) la puramente graciosa, la cual se hace sin condición o por mera liberalidad; (2) la onerosa, que le impone al donatario un gravamen sobre el valor de lo donado; y (3) la remuneratoria, que se hace por los méritos de una persona o por servicios prestados al donante. Artículo 561 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1984.

Dado que las donaciones suponen una disminución en el patrimonio del donante y un respectivo aumento en el del donatario, las mismas se califican como un negocio jurídico voluntario de índole traslativo. J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, Tomo IV, Vol. II, 1990, pág. 221.

De otra parte, toda donación se entiende perfeccionada desde el momento mismo en que el donante conoce de la aceptación del donatario. Artículo 565 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1988. A diferencia de lo que ocurre con el contrato de compraventa, la tradición no resulta ser un requisito previo a la consumación del contrato en la donación toda vez que el donante no se obliga a entregar o disponer de una cosa, por su disposición ser voluntaria. Por tanto, basta el consentimiento de las partes y la aceptación subsiguiente. Vélez Torres, op cit., pág. 223. Una vez

el donante conoce de la aceptación, nace una relación jurídica vinculante entre las partes cuyos efectos se retrotraen al momento de la aceptación, aunque el conocimiento de la misma llegue al donante con posterioridad. *Id.,* pág. 247.

Por otro lado, dependiendo del bien objeto del negocio jurídico, nuestro ordenamiento exige el cumplimiento de determinadas formalidades. En el caso de la donación de bienes inmuebles, y en lo pertinente al caso ante nuestra consideración, el Artículo 575 del Código Civil exige que el acto de liberalidad conste en escritura pública, con especial descripción de los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario. 31 L.P.R.A. sec. 2010. La aceptación, por su parte, deberá efectuarse en la misma escritura de la donación o en una separada, en cuyo caso deberá notificarse en forma auténtica al donante y anotarse tal diligencia en ambas escrituras. *Id.*

Finalmente, precisa aclarar que, como regla general, las donaciones entre vivos, son irrevocables. Artículo 1208 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3373. No obstante, el ordenamiento ha reconocido tres (3) situaciones donde, a manera de excepción, se permite la revocación de la misma: (1) en el caso de supervivencia de hijos, Artículo 586 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2041; (2) por incumplimiento de cargas y condiciones, Artículo 589 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2044(1); y (3) por causa de ingratitud, Artículo 590 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2045.

De otra parte, el Artículo 583 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2028, establece que: "[p]odrá establecerse válidamente la reversión a favor de sólo el [donante] para cualesquiera caso y circunstancia; pero no a favor de otras personas sino en los mismos casos y con iguales limitaciones que determina este Código para sustituciones testamentarias." Sobre la reversión a favor del donante nos dice Vélez Torres que:

> En el caso de que el contrato de donación reserve al donante el derecho de pedir la reversión del bien en el futuro, cualquier caso y circunstancias, entonces el contrato de donación se dice estar afecto al cumplimiento de una condición resolutoria cuyo cumplimiento tendría el efecto de matar el contrato. Es corriente estipular que se dé la reversión en el caso de que el donatario muera antes que el donante, sin descendencia; igual puede ocurrir que la reversión se haga depender de otra condición, o simplemente de un término. En todos estos casos, la cláusula de reversión es válida. Vélez Torres, J.R., Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos, 1990, San Juan: Univ. Interamericana de Puerto Rico, Tomo IV, Vol. II, pág. 255.

La reversión a favor del donante puede establecerse para cualquier causa o circunstancia. Diez-Picazo L. y Gullón, A., Sistema de Derecho Civil, 1994, 6ta Ed., Madrid: Ed. Tecnos, Vol. II, pág. 354. Cuando la reversión es a favor del donante puede depender de una condición o de un plazo. *Id.,* pág. 355. El cumplimiento de la condición es el evento del que depende que los bienes pasen al donante. *Id.*

Es usual que se estipule la reversión para el caso de morir el donatario antes que el donante, o de morir sin hijos; pero puede también hacerse depender de otra condición. Sierra Gil de la Cuesta, I., Comentarios al Código Civil, 2000, Barcelona: Ed. Bosch, Libro III, pág. 172. "El donatario que acepta y notifica su aceptación al donante adquiere los bienes, pero los adquiere bajo las condiciones impuestas por el donante." *Id.,* pág. 174. "Una vez dado el caso o circunstancia determinante de la reversión, las cosas han de volver al donante o entregarse a las personas designadas, y en el estado de derecho que tenían cuando se hizo la donación." *Id.*

C. Los Contratos Simulados

"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", Artículo 1042 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2992. Para que exista un

contrato, han de concurrir consentimiento, objeto y causa. Desde que concurren esos elementos, se producen obligaciones que tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. 31 L.P.R.A. secs. 3391 y 2994. Véase, Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E., 152 D.P.R. 616, 624–625 (2000).

En el elemento de la causa queda enmarcada la teoría en torno a la simulación del contrato. Un contrato simulado es aquel en el que se expresa una causa falsa con el propósito de violar la ley u ocultar ante terceros la verdadera causa del contrato. Martínez v. Colón Franco, Concepción, 125 D.P.R. 15, 25 (1989); Reyes v. Jusino, 116 D.P.R. 275, 281–282 (1985). Así, la simulación del contrato se ha definido como el acto o negocio jurídico que por acuerdo de las partes se celebra exteriorizando una declaración recepticia no verdadera para engañar a terceros, "sea que ésta carezca de todo contenido, o bien que esconda uno verdadero diferente al declarado". Díaz García v. Aponte Aponte, 125 D.P.R. 1, 8 (1989). Al respecto, el Artículo 1227 del Código Civil, el cual dispone que "[l]os contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral". 31 L.P.R.A. sec. 3432.

El Artículo 1228 del Código Civil dispone que "[l]a expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita". 31 L.P.R.A. sec. 3433. En estos casos, la simulación puede ser absoluta o puede ser relativa.

Se considera absoluta aquella simulación en que las partes no desean celebrar ningún negocio y el acto jurídico meramente crea una apariencia de negocio. Ese tipo de negocio, por carecer de causa, resulta nulo e inexistente y en consecuencia, no produce efecto jurídico alguno. Díaz García v. Aponte Aponte, *supra*, pág. 10; Guzmán v. Guzmán, 78 D.P.R. 673, 677–683 (1954). De otra

parte, la simulación relativa es aquella en la que las partes celebran un contrato mediante el cual encubren otro distinto que es realmente el que las partes interesan celebrar. Cuando la simulación relativa queda descubierta, se anula el contrato simulado y cobra vigencia el verdadero contrato disimulado, siempre y cuando el contrato simulado cumpla con todos los requisitos para su validez. Por el contrario, cuando el negocio disimulado no cumple con todos los requisitos para su validez, se produce una situación jurídica en la cual resultan nulos ambos contratos. Así, ninguno de los contratos produce efecto jurídico entre las partes. *Id.*

III.

En su primer señalamiento de error, la señora Sánchez alega que el TPI se equivocó al dictar *Sentencia* sumariamente, pues entiende que existen hechos esenciales del caso que se encuentran en controversia. Concretamente, aduce que el TPI debía celebrar un juicio en su fondo para poder aquilatar los hechos que rodearon la revocación de la donación y el hecho de que el notario conocía que el solar a hipotecarse no era el que describía la donación. Por otro lado, en su segundo señalamiento de error, la señora Sánchez sostiene que erró el TPI al concluir que una donación no puede ser revocada por acuerdo entre las partes. Por estar íntimamente relacionados, discutiremos ambos señalamientos de error en conjunto.

Es menester enfocar la controversia correctamente. La postura de la apelante es improcedente por varias razones pero, entre todas, destaca la siguiente. Parecería que la apelante y su abogado son del criterio de que para que la donación surta efecto es necesario que la misma conste inscrita en el Registro de la Propiedad. En esa desatinada premisa descansa el argumento de

que el nieto no podía hipotecar la finca donada, porque era de la abuela. No tienen razón.

Como ha quedado dicho, para que la donación sea efectiva, solo hace falta que el donante conozca de la aceptación del donatario. Ese requisito se cumplió con creces en el caso que nos ocupa. Es precisamente por eso que el señor Heredia era el dueño de la finca cuando se otorgó la Escritura de Hipoteca. Tanto aceptó el señor Heredia la donación que realizó el acto de dominio de otorgar una escritura de hipoteca sobre la misma. La inscripción en el Registro no es lo que le otorgó al señor Heredia la titularidad. La titularidad se la dio la Escritura de Donación. La inscripción en el Registro, en todo caso, daría publicidad a un derecho que nació fuera del mismo.

Aclarado que el señor Heredia era el dueño de la propiedad cuando se otorgó la Escritura de Hipoteca a favor de los apelados, resta que la escritura se inscriba para que los apelados tengan el derecho real pactado que les corresponde. El TPI puede, y debe ordenar que se inicie el trámite para la inscripción de la Escritura de Donación para que, una vez calificada e inscrita, pueda entonces entrar al Registro la escritura de hipoteca, cuyos efectos, una vez inscrita, habrán de retrotraerse a la fecha de la presentación. Nótese, que el Artículo 1177 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3278, dispone que, en casos en que por falta de alguna forma no se inscriba la escritura, ésta "tendrá el concepto de documento privado". El Tribunal Supremo ha pautado que según ese artículo, en tales casos, "no se vería afectada la validez intrínseca del negocio jurídico inter partes". S.J. Credit, Inc. v. Ramírez, 113 D.P.R. 181, 189 (1982).

De otra parte, una vez se inscribe una escritura de hipoteca, "[s]e considerará como fecha de inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, [...] la fecha de la presentación que deberá

constar en la inscripción misma." Artículo 53 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2256. En Rigores v. Registrador, 165 D.P.R. 710, 715 (2005), en relación a una hipoteca, el Tribunal Supremo hizo constar que: "[en] virtud del Artículo 53 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2256, la fecha de inscripción de un título se retrotrae a la fecha de presentación del mismo."

La apelante concentra gran parte de su argumentación en persuadirnos de que la donación es un contrato ordinario, que puede ser revocado y que, en este caso, lo fue por virtud de la Escritura de Revocación de Donación que otorgaron el señor Heredia y la apelante. No es tan sencillo.

En primer lugar, cabe señalar que la letra del Código Civil es clara. Una donación solo podrá ser revocada si se configura alguno de los supuestos allí establecidos, tales como la supervivencia de hijos, el incumplimiento de cargas y condiciones o por causa de ingratitud. El mutuo acuerdo entre las partes no figura como una causal de revocación. Por el contrario, en el caso de reversión de una donación, el Código Civil dispone que ello deberá ser establecido por el donante al momento de otorgar la donación. Dicho pacto constituye una cláusula resolutoria del contrato de donación en caso de que se cumpla la condición allí estipulada. Es decir, en ausencia de una cláusula de reversión la donación solo podrá revocarse por alguna de las causas expresamente establecidas en el Código Civil. De interesar que la propiedad revierta al donante por una causa distinta a las establecidas en el Código Civil y en caso de que las partes no hayan pactado una cláusula de reversión en la escritura de donación, las partes deberán otorgar una nueva escritura de donación en la que el donatario original se convierta en donante y el donante original en donatario. Eso no ocurrió en este caso.

Pero, mucho más importante que todo lo anterior, es que la Escritura de Revocación de Donación otorgada por la apelante y el señor Heredia tuvo el transparente propósito de defraudar a terceros. Por eso, su causa no es lícita. En cuanto al significado de "causa ilícita", en Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs., 121 D.P.R. 197, 217 (1988), adoptamos la definición propuesta por Díez-Picazo, a los siguientes efectos:

> Hay, pues, dos tipos de causa ilícita: la causa ilegal, que se opone a las leyes, y la causa *inmoral*, llamada también 'causa torpe', que se *opone a la moral y buenas costumbres.*
>
> [...]
>
> [C]abe aplicar la idea de causa ilícita en todos aquellos casos en que el contrato per se sea lícito y lo que le tiña de ilícito sea la finalidad empírica propuesta por las partes...
>
> [...]
>
> Es ilícita la causa no sólo cuando el contrato per se es prohibido, sino cuando mediante él se trata de ocasionar un daño o un perjuicio... cuando se pretende cometer un fraude... (Énfasis suplido.) Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, *op. cit.*, pág. 168.

La conclusión de que la Escritura de Revocación de Donación tuvo causa torpe es forzosa para cualquiera que mire la cronología de eventos en este caso. En cuanto a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los apelados, el TPI solo venía obligado a considerar dicho escrito con sus anejos, pues la señora Sánchez no se opuso dentro del término provisto para ello. Establecido lo anterior, de los documentos presentados por los apelados—que no fueron controvertidos por la señora Sánchez—concluimos que no existe controversia sobre los siguientes hechos medulares:

1. El 4 de marzo de 2011 la señora Sanchez y el señor Heredia otorgaron una Escritura de Donación mediante la cual ella donó y él aceptó el solar en cuestión, sin que mediara cláusula de reversión alguna.

2. El 6 de septiembre de 2011 el señor Heredia hipotecó el solar a favor de los apelados por la cantidad de $70,000.00, según evidenciado por el Pagaré Hipotecario al Portador otorgado en la misma fecha.

3. En febrero de 2013 los apelados presentaron sendas *Demandas* contra el señor Heredia en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Véase, Civil Núm. ABCI2013-0149 y ABCI2013-0150.

4. Posterior a la presentación de las *Demandas*, el 2 de agosto de 2013 el señor Heredia y la señora Sánchez otorgaron una "Escritura de Revocación de Donación", en la que manifestaron que el solar se encontraba libre de gravámenes y que la causa para la revocación de la donación era su mutuo acuerdo a tales efectos.

5. El 5 de marzo de 2014 la señora Sánchez presentó una *Demanda* (civil núm. ABCI2014-0295) contra los apelados en la que solicitó que retiraran la Escritura de Hipoteca presentada en el Registro de la Propiedad, por entender que el señor Heredia no era el propietario del solar al momento de gravar el mismo pues no había inscrito la Escritura de Donación.

Aun si para efectos argumentativos asumiéramos que el mutuo acuerdo es una causal válida o que se puede revertir la donación mediante la otorgación de la Escritura de Revocación de Donación, lo cierto es que dicha escritura descansa, no solo en motivaciones oscuras, ajenas al derecho, a la buena fe y a la justicia, sino que, además, descansa en información falsa. En particular, los otorgantes manifiestan que el solar está libre de gravámenes cuando ambos conocen que el señor Heredia lo hipotecó a favor de los apelados. Ello se desprende de la propia deposición tomada a la señora Sánchez y de la deposición tomada al señor Heredia.[3]

---

[3] Véase, págs. 35 y 37-40 del apéndice del recurso.

Ante estas circunstancias, es forzoso concluir que la Escritura de Revocación de Donación se otorgó con conocimiento de que existía una hipoteca que gravaba la propiedad, peor aún, se otorgó luego de presentada una *Demanda* en la que los apelados reclamaban el pago de su acreencia. La Escritura de Donación se hizo con el evidente propósito de dejar a los apelados sin su garantía, defraudándoles. Ello así, concluimos que la Escritura de Revocación de Donación constituyó un contrato simulado en fraude de terceros. Por tanto, dicha escritura es nula y carece de validez alguna.

Conforme a las determinaciones de hechos antes mencionadas concluimos que la donación hecha por la señora Sánchez a favor del señor Heredia es válida al haber sido otorgada mediante escritura pública y al constar la aceptación del señor Heredia en el mismo documento. Además, no era necesario que la Escritura de Donación se presentara en el Registro de la Propiedad para que adquiriera eficacia, pues la misma se perfeccionó desde el instante en que la señora Sanchez manifestó su intención de donarle la propiedad a su nieto por mera liberalidad y tan pronto éste la aceptó. De lo anterior, unido al hecho de que la Escritura de Revocación de Donación es nula, se desprende que el señor Heredia era el dueño del solar al momento de otorgar la Escritura de Hipoteca y el Pagaré Hipotecario al Portador a favor de los apelados. Ello así, dado que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso, el TPI concluyó correctamente que procedía la desestimación de la *Demanda* presentada por la señora Sánchez contra los apelados.

Lo anterior, sin embargo, no dispone del caso ni le hace completa justicia a los señores apelados. La temeridad se define como aquella conducta que hace necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolonga innecesariamente o que obliga que la otra

parte incurra en gestiones evitables. Elba A.B.M. v. U.P.R., 125 D.P.R. 294, 329 (1990). Hemos establecido que la temeridad para propósitos de la imposición de este interés es la misma que puede acarrear la condena del pago de honorarios de abogado. *Id.*, citando a Insurance Co. of P.R. v. Tribunal Superior, 100 D.P.R. 405, 411 (1972). Ambas penalidades persiguen el mismo propósito de disuadir la litigación frívola y fomentar las transacciones mediante sanciones que compensen a la parte victoriosa por los perjuicios económicos y las molestias producto de la temeridad de la otra parte. Montañez v. U.P.R., 156 D.P.R. 395, 425 (2002).

En el caso del Tribunal de Apelaciones, la Regla 85 de nuestro Reglamento dispone lo siguiente:

> (A) Las costas se concederán a favor de la parte que prevalezca, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley.
>
> (B) Si el Tribunal de Apelaciones determina que el recurso ante su consideración es frívolo o que se presentó para dilatar los procedimientos, lo denegará o desestimará, según sea el caso, e impondrá a la parte promovente o a su abogado(a) las costas, los gastos, los honorarios de abogado(a)(a) y la sanción económica que estime apropiada, la cual deberá reflejar, en lo posible, el costo de la dilación para el Estado y para la parte opositora recurrida causado por la interposición del recurso, conforme a las guías que establezca el Tribunal de Apelaciones.
>
> El Tribunal impondrá iguales medidas a la parte promovida o a su abogado(a) cuando determine que la contestación al recurso es frívola o que ha sido presentada para dilatar los procedimientos.
>
> (C) El Tribunal de Apelaciones impondrá costas y sanciones económicas en todo caso y en cualquier etapa a una parte o a su abogado(a) por la interposición de recursos frívolos, o por conducta constitutiva de demora, abandono, obstrucción o falta de diligencia en perjuicio de la eficiente administración de la justicia.
>
> (D) A discreción del Tribunal de Apelaciones, la sanción económica podrá ser a favor del Estado, de cualquier parte, o de su abogado(a).
>
> (E) Los dictámenes del Tribunal de Apelaciones bajo esta Regla, deberán ser debidamente fundamentados. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 85.

En este caso, en su afán por desposeer a los apelados de su legítima acreencia y garantía, la señora Sánchez ha obligado a los apelados a defenderse, aun ante la claridad del derecho aplicable,

no solamente ante el TPI, sino ante este Tribunal también, con todos los costos, molestias y rigores que representa venir a este Tribunal. No conforme con demandarles, en su *Demanda* llegó incluso a pedir que los apelados fueran castigados con una imposición de honorarios de abogado por una cantidad "no menor de $5,000.00". Es evidente que este es un pleito frívolo, que se pudo y debió haber sido evitado. Por eso, al amparo de la Regla citada, imponemos a la señora Sánchez el pago de $2,500.00 en concepto de sanción, a favor de los apelados, con independencia de las costas que puedan imponerse al amparo 44.1(C) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, memorando que deberá presentarse ante el TPI dentro del término jurisdiccional de diez (10) días, contados a partir de la devolución del mandato.

IV.

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

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones