

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-AIBONITO
PANEL ESPECIAL

JORGE LUBE LEBRÓN

Apelantes

v.

EFRAÍN CARDONA RIVERA Y
ANA AWILDA LICEAGA Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES POR ELLOS
COMPUESTA

Apelados

KLAN201600662

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Civil número:
D AC2014-0737

Sobre:
Liquidación de
Comunidad

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, la jueza Surén Fuentes y el juez Rodríguez Casillas¹

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de diciembre de 2017.

Comparece el señor Jorge Lube Lebrón (Sr. Lube o Apelante) mediante el recurso de Apelación de título. Solicita la revisión de la Sentencia emitida el 5 de abril de 2016 y notificada el 15 de abril de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI) en el caso D AC2014-0737, *Lube Lebrón v. Cardona Rivera*. Mediante dicho dictamen, el TPI declaró *con lugar* la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por el señor Efraín Cardona Rivera (Sr. Cardona), la señora Ana Awilda Liceaga (Sra. Awilda) y la Sociedad Legal de Gananciales que ambos componen (en conjunto, Apelados) y, a raíz de ello, declaró *sin lugar* una demanda instada por el Sr. Lube y ordenó que se efectuase la venta en pública subasta de la participación del 50% de la propiedad perteneciente a “la parte demandante”.

¹ Se designa Panel Especial conforme a la Orden Administrativa TA2017-191 del 3 de noviembre de 2017 con motivo del retiro del servicio público del Hon. Luis R. Piñero González.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, **Revocamos** el dictamen apelado.

-I-

El 14 de marzo de 2014 el Sr. Lube instó ante el TPI una demanda sobre liquidación de Comunidad. Adujo ser el dueño del cincuenta por ciento (50%) de una propiedad comercial ubicada en la calle Carr. 174 #76, Urbanización Agustín Stahl, Bayamón, Puerto Rico, y que no deseaba continuar en dicha Comunidad con los Apelados habiéndose negado éstos a vender o comprar la propiedad. Afirmó que la referida propiedad estaba arrendada y que el producto de dicha renta lo administraba el Sr. Cardona quien se negó a entregarle los informes de los ingresos y gastos. Pidió que se ordenase la venta en pública subasta del inmueble y que se le impusiese a los Apelados el pago de las costas, gastos y honorarios de abogado.

El 11 de abril de 2014 el Sr. Cardona contestó la demanda. Admitió que el Sr. Lube y su esposa adquirieron el 50% de la propiedad en cuestión, pero negó el resto de los hechos alegados. Entre varias defensas afirmativas, adujo que el inmueble está gravado con una hipoteca para cuyo pago el Sr. Lube no aportó y que faltaba una parte indispensable. También aseveró que se vio obligado a administrar la propiedad y aportar para el pago de los gastos de mantenimiento e hipoteca, para conservarla.

El 19 de agosto de 2014 el Sr. Lube indicó —mediante moción informativa— haberle cursado en esa fecha un requerimiento de admisiones y producción de documentos al Sr. Cardona. Luego de varios trámites procesales, el 6 de noviembre de 2014 el Sr. Lube afirmó —en una moción— que, a pesar de sus esfuerzos, el Sr. Cardona no había entregado los documentos solicitados, en particular, los relacionados a los ingresos y gastos de la propiedad, la cual éste manejaba desde el 2012. El Apelante informó que,

habiendo un comprador interesado, el Sr. José Elías Rodríguez Adorno, inquilino de la propiedad con quien el Sr. Cardona firmó un contrato de opción para la compra del inmueble, los Apelados retrasaban el proceso.

El 21 de noviembre de 2014 el Sr. Cardona presentó una moción informativa en la que expresó que el 5 de septiembre de 2014 contestó el interrogatorio del Apelante, pero que algunos de los párrafos contenían materia impertinente que debía eliminarse. Afirmó que, ya que el inmueble estaba inscrito a nombre del Apelante y de su exesposa, éste debía justificar cómo lo adquirió y gestionar la inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad (Registro). Además, solicitó que se efectuara una tasación del inmueble.

El 25 de noviembre de 2014 el Apelante presentó una Moción de Réplica en la que reiteró que el Sr. Cardona no produjo la totalidad de la información referente a los ingresos y gastos productos del arrendamiento del inmueble. Negó oponerse a que se efectuase una tasación, y adujo que su participación en la propiedad la adquirió de quien fue su esposa. Desmintió que la información solicitada fuese impertinente, pues era referente a contratos firmados relativos al inmueble. En específico, indicó que en uno de dichos contratos de arrendamiento aparecía su firma a pesar de que no lo firmó.

El 24 de marzo de 2015 el TPI efectuó una Conferencia Sobre el Estado de los Procedimientos. Allí, nombró al Ing. Reimundo Marrero como tasador comercial y dispuso que sus servicios serían pagados por ambas partes. Le confirió al Sr. Cardona un término para gestionar la tasación, así como otro término de posterior para informar si interesaba adquirir la propiedad por el valor tasado, pudiendo también el Apelante objetar el contenido de la tasación. La representación legal del Sr. Cardona adujo no tener objeción a

suministrar los Informes de Ingresos y Gastos solicitados en el interrogatorio, por lo que el TPI el concedió un término de 30 días para presentarlos al Apelante.

El 14 de mayo de 2015 el Sr. Cardona adujo —mediante moción informativa— haberle presentado al Sr. Lube un resumen de los ingresos y gastos desde marzo de 2012 hasta abril de 2015 que incluyó: lista de pagos a la hipoteca con números de cheques; certificación de Oriental Bank referente a la hipoteca al 7 de mayo de 2015; lista de pagos a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), con copia de cheques y facturas; lista de pagos al seguro con copia de cheques y facturas y lista de pagos al Centro de Recaudación de Impuestos Municipales con facturas. Presentó, además, copia del informe de tasación con su correspondiente factura.

El 20 de mayo de 2015 —en otra moción informativa— el Sr. Cardona indicó su interés en adquirir la participación del Sr. Lube en el inmueble y dijo que dicha adquisición ocurriría tan pronto la propiedad se le transfiriese al Apelante y se presentase dicha escritura ante el Registro.

El 11 de junio de 2015 el Sr. Lube —en una moción— insistió en que la información solicitada en el interrogatorio no fue provista en su totalidad ni se entregaron los recibos, cheques y facturas originales. Entre otros pormenores, ofreció \$166,000 para la compra de la propiedad, pero adujo que la tasación adolecía de errores.

Luego de réplicas de ambas partes, el 23 de junio de 2015 el Sr. Cardona presentó una Moción Informativa Acompañando Documento en la que indicó anejar la copia del informe de gastos provisto al Apelante. Reiteró que, dentro del término dado, manifestó su interés en comprar la participación del Sr. Lube.

Mediante Orden notificada el 3 de julio de 2015, el TPI pautó una vista evidenciaria en la que el Sr. Lube debería discutir los

alegados defectos de la tasación, así como le concedió un término de diez (10) días para detallar cuáles documentos eran los que alegadamente no se le entregaron. A ello, el 14 de julio de 2015 el Sr. Lube alegó —en un Moción en Cumplimiento de Orden— que se le proveyó un documento a manuscrito, pero no copia de los recibos de los ingresos desde el año 2011, ni toda la evidencia de los pagos de la hipoteca ni los pagos a la AAA.

Como surge de la Minuta de la Vista celebrada el 1 de septiembre de 2015, el representante legal del Sr. Lube indicó que su perito no estaba disponible pues la tasación no se completó, pero el TPI expresó que no había justificación para ello. Posteriormente, el TPI hizo constar que no había controversias en torno a los documentos relacionados con la hipoteca, el CRIM y el seguro, y dio por terminado el descubrimiento de prueba. Determinó que el Informe de Tasación el Ing. Marrero era vinculante y no se admitiría prueba en contrario. Así, le concedió al Sr. Lube hasta el 20 de octubre de 2015 para subsanar el asunto de la inscripción registral pues, de lo contrario, desestimaría su reclamación por falta de parte indispensable. Pautó que el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio debía estar preparado para el 15 de octubre de 2015, y que, a la parte que incumpliese con ello, se le impondría una sanción económica de \$1,000.

El 15 de octubre de 2015 el Sr. Cardona alegó —mediante moción informativa— que, al no serle posible prepararlo en conjunto, presentó su parte del Informe Sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados.

Surge de la Minuta sobre la Conferencia con Antelación al Juicio —celebrada el 20 de octubre de 2015— que,² entre las incidencias de la vista, en corte abierta, el representante legal del

² Notificada el 22 de octubre de 2015.

Sr. Cardona hizo entrega al Tribunal y al representante legal del Sr. Lube de una carpeta con la prueba que utilizaría en el Juicio en su Fondo. Luego de discutirlo, el TPI admitió el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio que presentó el Sr. Cardona, mientras le concedió un término de diez (10) días al Sr. Lube para presentar la prueba documental y testifical que presentaría en el Juicio; le advirtió que solo podría incluir la prueba ya cursada o anunciada, habiendo culminado ya el descubrimiento de prueba. En ese sentido, dispuso que, de no presentarla en el término concedido, no se le permitiría utilizarla. Por último, el TPI le impuso al Apelante una sanción de \$1,000 por incumplir con su orden en cuanto a la presentación del Informe de Conferencia con Antelación al Juicio, proveyéndole un término para consignar dicha suma. Asimismo, le concedió término para que acreditase el estado de la inscripción registral.³

En una orden notificada el 24 de noviembre de 2015, el TPI ordenó al Sr. Lube a mostrar causa por la cual no debía desestimarse su reclamación, ante su reiterado incumplimiento con lo ordenado y notificado mediante la Minuta del 22 de octubre, referente a la sanción de \$1,000; a la presentación de la prueba que utilizaría en el Juicio y a la acreditación del estado registral del inmueble. Le concedió un término final de quince (15) días calendario para mostrar causa y cumplir con lo ordenado en la referida Minuta.

Así las cosas, el 21 de diciembre de 2015 los Apelados presentaron una Solicitud de Sentencia Sumaria. Esbozaron una serie de hechos que no estaban en controversia y afirmaron que el valor de la participación del Sr. Lube era de \$53,139.95. Solicitaron

³ El TPI le ordenó a la Secretaría a anejar a la notificación de la Minuta de 20 de octubre de 2015 copia de las minutas del 24 de marzo y 1 de septiembre de 2015.

que se ordenase la venta en pública subasta de la participación definida del 50% de la parte demandante.

Mediante Orden emitida el 19 de enero de 2016 y notificada el 20 de enero de 2016, el TPI determinó que, al no presentar su réplica a la solicitud de sentencia sumaria ésta se entendía sometida. Dejó sin efecto el juicio señalado.

En su Sentencia, el TPI enumeró las siguientes determinaciones de hechos:

1. Mediante la escritura 58 sobre Compraventa otorgada el 10 de septiembre de 2004 ante el notario Héctor M. Soto Ruiz, la parte demandante, los esposos Jorge Lube Negrón y María Soledad Castillo Fuertes adquirieron una participación equivalente al 50% y la parte demandada Efraín Cardona Rivera y su esposa Ana Awilda Liceaga Concepción adquirieron el restante 50% de la propiedad que se describe a continuación:
“URBANA: Solar situado en el Barrio Juan Sánchez de Bayamón, Puerto Rico, que lleva el número setenta y seis (76) de la Urbanización La Pastosa, con cabida de TRESCIENTOS VEINTISIETE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (327.92mc). En lindes por el Norte, con el solar número setenta y cinco (75) y la carretera estatal número ciento setenta y cuatro (174); por el Sur, con los solares números setenta y siete (77) y sesenta (60); por el Este, con el solar número setenta y siete (77) y la carretera estatal número ciento setenta y cuatro (174) y por el Oeste, con los solares números setenta y cinco (75) y sesenta (60).
Inscrita al folio ciento treinta (130) del tomo trescientos ochenta y dos (382) del Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección Primera, finca número diecisiete mil setenta (17,070).
2. Los esposos Lube-Castillo se divorciaron y otorgaron la Escritura 2 sobre Liquidación de Sociedad de Gananciales el 30 de enero de 2014 ante el notario Javier Pérez Rojas en donde Jorge Lube Negrón adquiere la totalidad de la participación del 50%, quedando como dueños de la totalidad de la finca el demandante Jorge Lube Negrón en un 50% y los demandados Efraín Cardona Rivera y su esposa Ana Awilda Liceaga Concepción en el restante 50%.
3. El demandante reclama su derecho de no continuar en la comunidad de bienes y solicita la venta del inmueble conforme a la ley.
4. La propiedad descrita fue tasada por el Sr. Raimundo Marrero por un valor total de \$165,000.00-- la cual es vinculante para las partes – según determinado por este Honorable Tribunal en la vista del 1ro de septiembre de 2015.
5. La propiedad está sujeta a una hipoteca a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico por la suma de \$225,000.00, la cual se halla reducida al presente a una suma aproximada de \$58,720.10.
6. A base de lo anterior, el valor de la participación del demandante es \$53,139.95, equivalente al 50% del valor de la tasación de la propiedad menos el balance de la

hipoteca, $(\$165,000 - \$58,720.10 = \$106,279.90 \div 2 = \$53,139.95)$.

Declaró *con lugar* la petición de sentencia sumaria y, en consecuencia, declaró *sin lugar* la demanda y le ordenó al Alguacil a efectuar la venta en pública subasta de la participación del 50% de la propiedad perteneciente al Apelante, según relacionada en la primera determinación de hechos. Fijó el tipo mínimo para la subasta en \$53,139.95, así como el tipo mínimo para la segunda y tercera subasta, de ser necesarias, más honorarios de abogado por la suma de \$2,000.00.

Inconforme, el 16 de mayo de 2016 el Sr. Lube instó el presente recurso, imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR CON LUGAR LA SENTENCIA SUMARIA A PESAR DE LAS MÚLTIPLES CONTROVERSAS QUE EXISTEN EN EL PRESENTE CASO.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL, YA QUE HA ACTUADO DE FORMA PARCIALIZADA Y CON PREJUICIO PARA CON LA PARTE DEMANDANTE.

Habiéndole concedido término para ello, el 13 de junio de 2016, los Apelados presentaron su Oposición a Apelación.

Mediante Resolución emitida el 7 de febrero de 2017 ordenamos que se elevasen ante nos los autos originales del caso en calidad de préstamo.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, y los Autos Originales, a tenor del Derecho aplicable procedemos a resolver.

-II-

-A-

En nuestro ordenamiento, se puede dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de ésta.⁴ Este mecanismo procesal, cuyo fin es acelerar la tramitación

⁴ Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPR Ap. V.

de los casos, permite disponer de ellos sin celebrar un juicio.⁵ Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo.⁶ Se trata de un remedio rápido y eficaz para aquellos casos en que la parte promovente logra establecer que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso.⁷ En específico, un hecho material es aquel que “*puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable*”.⁸ Así, una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real sustancial sobre un hecho relevante y pertinente.⁹ Si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria.¹⁰ Toda duda en torno a si existe una controversia o no debe ser resuelta en contra de la parte promovente.¹¹

Sabido es que la parte promovente debe desglosar los hechos relevantes sobre los cuales aduce que no hay controversia en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya.¹² La parte promovida, en su contestación, deberá citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la

⁵ *S.L.G Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 166 (2011).

⁶ Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

⁷ *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 293, a las págs. 310-311 (2007).

⁸ *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010).

⁹ *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012).

¹⁰ *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007).

¹¹ *Íd.*

¹² Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V; *Zapata v. J.F. Montalvo, supra*, 432.

página o párrafo pertinente.¹³ La parte promovida tendrá un término de veinte (20) días desde la notificación de la moción de sentencia sumaria para presentar su contestación a ésta.¹⁴ Si la parte contraria no presenta su contestación en el término provisto se entenderá que la moción ha quedado sometida para la consideración del tribunal.¹⁵

Al considerar una solicitud de sentencia sumaria, se tomarán por ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que presente la parte promovente.¹⁶ Cualquier inferencia que surja de los hechos incontrovertidos debe efectuarse de la forma más favorable a la parte promovida.¹⁷

En síntesis, no se debe dictar sentencia sumaria si: *“(1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derecho no procede”*.¹⁸

Existen casos en los cuales no se recomienda el uso de este mecanismo pues hay controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales, negligencia, o cuando la credibilidad es un factor esencial y está en disputa.¹⁹ No debe perderse de vista que se trata de un remedio discrecional sujeto al sabio discernimiento del tribunal pues, su mal uso conlleva el privar a un litigante de su día en corte, elemento medular del debido proceso de ley.²⁰

¹³ Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPR Ap. V.

¹⁴ Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

¹⁵ Regla 36.3(e), *supra*.

¹⁶ *Díaz Rivera v. Srio. de Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006).

¹⁷ *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 130 (2012).

¹⁸ Citas omitidas. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, *supra*, 757.

¹⁹ *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, a las pág. 850 (2010).

²⁰ *Asoc. Pesc. Pta. Figueras v. Pto. del Rey*, 155 DPR 906, 924 (2001).

En torno al análisis que le corresponde realizar a este foro al momento de revisar la denegatoria o la concesión de una moción de sentencia sumaria, en *Meléndez González, et al. v M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), nuestro Más Alto Foro expresó que, al estar regidos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, debemos aplicar “*los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario*”.²¹ Claro está, no nos corresponde considerar prueba que no se presentó ante el TPI ni adjudicar los hechos materiales que están en controversia, ya que eso le incumbe al foro primario luego de celebrar un juicio en su fondo.²² Lo que nos atañe es revisar si la moción y su oposición cumplen con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, así como examinar si existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, a tenor de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, exponerlos concretamente así como los que están incontrovertidos.²³ Dicha determinación podemos hacerla en la Sentencia que disponga del caso, haciendo referencia “*al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia*”.²⁴ Por último, nos corresponde revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.²⁵

-B-

Conforme lo define nuestro Código Civil, “*[l]a propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra*” que le concede a dicha persona el derecho de “*gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*”.²⁶ Se trata de uno de

²¹ *Íd.*, pág. 118.

²² *Íd.*

²³ *Íd.*

²⁴ *Íd.*

²⁵ *Íd.*, pág. 119.

²⁶ Art. 280 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1111.

los derechos reales que es susceptible de tenencia en comunidad.²⁷ Hay una comunidad de bienes cuando varias personas, de modo *pro indiviso*, ostentan la propiedad de una cosa o de un derecho.²⁸ Esta situación, denominada comunidad ordinaria, copropiedad o condominio, se distingue porque “*la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas, por cuotas cualitativamente iguales*”.²⁹

En nuestro ordenamiento el tipo de comunidad que se regula es la llamada comunidad romana, *condominium iuris romani*, en la que cada titular tiene una cuota ideal o alícuota de la cosa.³⁰ Se presume que dichas cuotas son iguales y que la participación de los comuneros será proporcional tanto en los beneficios como en las cargas.³¹ El empleo del concepto “*beneficios*” se refiere al uso y a los frutos del bien comunitario, mientras que las cargas son “*obligaciones anejas a la propiedad o derecho de que se trate*” que se le imponen al propietario como tal o al titular del derecho en comunidad.³²

Conforme lo dispone el Art. 328 del Código Civil de Puerto Rico,³³ cada comunero 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 a los copartícipes utilizarlas según su derecho*”. La facultad de usar la cosa común consiste en un derecho de uso que tiene restricciones básicas.³⁴ La frase “*conforme a su destino*” implica que los comuneros solo podrán utilizar la cosa para aquellos “*usos fijados*

²⁷ *Díaz v. Aguayo*, 162 D.P.R. 801, 808 (2004); J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, T. II, Vol. II, pág. 12-13, (1973).

²⁸ *Díaz v. Aguayo*, *supra*; Artículo 326 del Código Civil, [31 LPRA sec. 1271](#).

²⁹ *Díaz v. Aguayo*, *supra*; Eduardo Vázquez Bote, *Derechos Reales II*, VIII, en la pág. 9, (1993).

³⁰ *Díaz v. Aguayo*, *supra*, pág. 809; J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, T. II, pág. 145 (1997).

³¹ Art. 327 Código Civil, 31 LPRA sec. 1272; *Díaz v. Aguayo*, *supra*.

³² Citas omitidas. *Díaz v. Aguayo*, *supra*.

³³ 31 LPRA sec. 1273.

³⁴ *Díaz v. Aguayo*, 162 DPR 801, 809 (2004).

*por la comunidad o admitidos generalmente para la cosa, ya fueren por su naturaleza o por ‘el uso del tráfico’”.*³⁵ El que un comunero posea la totalidad de la cosa excluyendo a los demás es una forma de usar la cosa en perjuicio del interés de la comunidad.³⁶

A tenor de ello, es reconocido que uno de los principios rectores de un régimen pacífico y justo de la comunidad es que un comunero está impedido de utilizar la cosa común para su beneficio exclusivo y sin pagar una adecuada compensación a dicha comunidad.³⁷ Sin embargo, le corresponde a la parte demandante establecer los elementos indispensables que le permitan a la persona del juzgador fijar la compensación que corresponda por los daños, entiéndase, los datos que permitan computar la suma que debe recibir la comunidad.³⁸

El Artículo 334 de nuestro Código Civil,³⁹ dispone lo siguiente en cuanto a la permanencia y división de la comunidad:

Ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común. Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.

En consecuencia, le serán aplicables a la división entre los comuneros las reglas concernientes a la división de la herencia.⁴⁰

-C-

Según dispone la Regla 16.1 de Procedimiento Civil,⁴¹ una parte indispensable es aquella que tiene “*un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia*”.⁴² Se refiere a una persona cuyo interés en el caso es tal que “*no puede dictarse un decreto final entre las partes en la acción sin lesionar y afectar*

³⁵ *De la Fuente v. Roig*, 82 DPR 514, 521 (1961).

³⁶ *Díaz v. Aguayo*, *supra*, pág. 810; *Soto López v. Colón*, 143 DPR 282, 289 (1997).

³⁷ *De la Fuente v. Roig*, *supra*, pág. 534.

³⁸ *Íd.*

³⁹ 31 LPRA sec. 1279.

⁴⁰ Art. 340 del Código Civil, [31 LPRA sec. 1285](#).

⁴¹ 32 LPRA Ap. V.

⁴² *García Colón, et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010).

radicalmente su interés, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia".⁴³ Así, el interés deber ser real e inmediato.⁴⁴

En un ejercicio de consideración pragmática de los intereses envueltos, su finalidad es evitar la multiplicidad de pleitos y cualquier efecto perjudicial que pueda tener una sentencia adversa sobre la parte ausente.⁴⁵ Al mismo tiempo busca que el remedio que se ofrezca sea completo y eficaz.⁴⁶ Dado que no existe formula precisa para determinar si una parte es indispensable le corresponde al tribunal realizar un *"juicioso análisis que considere la determinación de los derechos de un ausente y las consecuencias de no ser unido como parte en el procedimiento"*.⁴⁷ Ya que la ausencia de falta de parte indispensable incide sobre la jurisdicción del tribunal, es un asunto que puede traerse en cualquier etapa de los procedimientos, incluso en la apelativa.⁴⁸ Si se emite en ausencia de parte indispensable, la sentencia es nula.⁴⁹ Ante su relevancia, un planteamiento sobre ausencia de parte indispensable puede originarlo el tribunal apelativo, *motu proprio*.⁵⁰

-III-

En su recurso, en torno al primer señalamiento de error, alega el Sr. Lube que los Apelados incumplieron con la entrega de los documentos que se le solicitaron. Señala que existen controversias de hechos tales como las referentes a: los contratos de arrendamiento —*los que fueron suscritos sin su autorización y en los que su firma fue falsificada*— y; en torno a los ingresos percibidos

⁴³ *Cirino González v. Adm. Corrección, et al.*, 190 DPR 14, 46 (2014).

⁴⁴ *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007).

⁴⁵ *Cirino González v. Adm. Corrección, et al.*, *supra*.

⁴⁶ *García Colón et al. v. Sucn. González, supra*, pág. 550.

⁴⁷ *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 732-733 (2005).

⁴⁸ *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667 (2012); *Pérez Rosa v. Morales Rosado, supra*.

⁴⁹ *García Colón et al. v. Sucn. González, supra*.

⁵⁰ *Romero v. S.L.G. Reyes, supra*, pág. 733.

por el arrendamiento, pues no se le entregó copia alguna de cheque por concepto de renta para probar dónde se depositaron, aun cuando lo solicitó en repetidas ocasiones. Indicó que la moción de sentencia sumaria instada nunca se le envió por lo que no supo de la misma hasta que recibió la Sentencia emitida, pues el TPI tampoco le concedió termino para oponerse a ella. En torno al segundo señalamiento de error, alega que el Sr. Cardona, quien es abogado de profesión con práctica en Bayamón, hacía caso omiso de las órdenes del foro primario, dilató los procedimientos y no entregó toda la evidencia en su poder. Reitera que el TPI nunca intervino para que el Sr. Cardona contestara el interrogatorio ni atendió su petición de que se abriese una cuenta de banco para depositar los ingresos producto de la renta.

En atención al primer error señalado, es menester resaltar que el planteamiento en torno a la alegada falta de notificación de la moción dispositiva no lo trajo el Apelante ante la consideración del foro primario. No obstante, de nuestro examen de los autos originales no surge ningún indicio de que hubiese falta de notificación. La Solicitud de Sentencia Sumaria contiene una certificación de que se le notificó copia fiel y exacta del escrito al representante legal del Apelante, a una dirección ubicada en el 62 Calle Del Pilar, San Juan, PR, 00925. Esa es la dirección que informó el representante legal del Apelante desde la presentación de la demanda y la que surge del expediente en las previas notificaciones cursadas por el TPI. Más aun, la Orden mediante la cual el TPI dio por sometida la moción de sentencia sumaria —no solo indica que se le notificó a los representantes legales de ambas partes— sino que, según se ordenó, se le notificó al propio Sr. Lube. Así, fue notificada la Sentencia, a la que también se le notificó al Sr. Lube. A pesar de ello, no hallamos en los autos originales que éste presentase alguna moción de reconsideración o solicitud de que se

dejase sin efecto la orden mediante la cual se dio por sometida la moción dispositiva, ni tampoco la sentencia dictada.

Ahora bien, a pesar de lo anterior, se desprende claramente del derecho aplicable antes reseñado, que lo esencial al momento de sopesar si procede dictar sentencia de forma sumaria es que ello sea correcto en derecho. Veamos.

Como bien lo reconoció el juzgador, la controversia en este caso gira en torno al único bien objeto de la comunidad entre las partes, el inmueble comercial ubicado en la Urbanización Stahl en Bayamón, P.R. Así pues, el Sr. Lube, cual era su derecho, compareció ante el TPI para solicitar que se pusiese fin a la Comunidad de Bienes de la cual es partícipe. Sin embargo, es ineludible notar que la referida Comunidad, al menos en su origen, estaba compuesta por el Sr. Lube, la Sra. María Soledad Castillo Fuertes (Sra. Castillo), el Sr. Cardona y la Sra. Liceaga.

Al examinar los autos originales con detenimiento vemos que, en una moción de noviembre de 2014, el Sr. Cardona alegó que el inmueble estaba inscrito a nombre del Sr. Lube y su exesposa, por lo que éste debía justificar cómo lo adquirió y debía gestionar la inscripción y traspaso a su nombre en el Registro. Ante ello, el Apelante replicó que adquirió la participación de quien fue su esposa y afirmó haberle provisto al Sr. Cardona y a su abogado la Escritura de Liquidación de Sociedad Legal de Bienes Gananciales. Posteriormente, en la vista celebrada el 1 de septiembre de 2015, entre otros asuntos, el TPI dispuso lo siguiente:

*El Tribunal le concede a la parte demandante hasta el 20 de octubre de 2015, para subsanar el asunto de la inscripción al registro. **Una vez subsanado deberá notificarlo a la parte demandada. De no cumplir con lo ordenado, se desestimaré el presente pleito por parte indispensable.** Se señala Conferencia con Antelación al Juicio para el 20 de octubre de 2015, a las 2:00p.m. El Informe de Conferencia con Antelación a Juicio deberá radicarse en o antes del 15 de octubre de 2015. La parte que no cumpla con la orden del*

*Tribunal se le impondrá una sanción económica de \$1,000.
(Énfasis suplido.)*⁵¹

En torno a este aspecto, surge del Informe Sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados de la Parte Demandada que allí se aseveró lo siguiente: *“al presente no existe en el Registro de la Propiedad una escritura presentada en la que se le adjudique al demandante, Jorge Lube Lebrón, la totalidad del 50% que alega tener, (documento 2 de la prueba documental)”*.⁵² Incluso, en la sección referente a las controversias se indicó que una de ellas era *“[s]i la parte demandante Jorge Lube Lebrón es dueño del 50% de la propiedad”*.⁵³ Más adelante en el escrito, nuevamente se afirmó que: *“al presente la parte demandante no ha puesto en posición de establecer que dicho 50% le pertenece solamente a éste”*.⁵⁴

Consigna la Minuta de la vista celebrada el 20 de octubre de 2015, notificada como Resolución el 22 de octubre de 2015 que el TPI le ordenó al Sr. Lube *“a que en el término de 10 días informe el estado de la Inscripción Registral la cual debió ser completada en o antes del 20 de octubre de 2015”*.⁵⁵ Luego de ello, en su Orden Mostrar Causa, el TPI, entre otros asuntos, reseñó haberle ordenado dicha gestión al Sr. Lube y, al indicar que el Apelante aún permanecía en incumplimiento con las órdenes del TPI, el foro primario indicó:

Tenga la parte demandante un término final de quince días calendario, a partir de la notificación de la presente orden, para cumplir con el presente muestre causa y con lo ordenado en la minuta del pasado 20 de octubre de 2015.

Notifíquese la presente Orden al demandante, Jorge Lube Negrón.

El juicio se mantiene señalado para los días 27 y 29 de enero de 2016... salvo se desestime por el reiterado incumplimiento de la parte demandante. (Énfasis en el original.)

El formulario OAT 750, sobre notificación de Resoluciones y Órdenes, refleja que la Orden Mostrar Causa se le notificó el 24 de

⁵¹ Véase, pág. 56 del Apéndice del Recurso.

⁵² Énfasis suplido.

⁵³ Énfasis suplido.

⁵⁴ Énfasis suplido.

⁵⁵ Véase, pág. 59 del Apéndice del Recurso.

noviembre de 2015 —no solo a su representante legal— sino al Sr. Lube a su dirección en la Calle Barceló en Barranquitas, Puerto Rico.

No obstante lo anterior, y sin que hubiese comparecencia alguna de parte del Sr. Lube en la que acreditase el cumplimiento con lo ordenado o mostrara causa por lo que ello no ocurrió, el 21 de diciembre de 2015 los Apelados presentaron su Solicitud de Sentencia Sumaria. Contrario a su previa alegación al respecto, en ella plantearon como hecho incontrovertido que *“los esposos Lube-Castillo se divorciaron y otorgaron la escritura #2 sobre Liquidación de Sociedad de Gananciales el 30 de enero de 2014 ante el notario Javier Pérez Rojas en donde Jorge Lube Negrón adquiere la totalidad de la participación del 50%. (Exhibit 2) (Estudio de Título.)”*.

Al revisar el Exhibit 2 advertimos que se trata de un Estudio de Título efectuado en torno a la Finca No. 17,070, inscrita al Folio 130, del Tomo 382 de Bayamón Sur, Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección Primera. Refleja el pliego que, a tenor de los documentos inscritos bajo la Ley Núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, conocida como la Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad y su Reglamento, que el 6 de octubre de 2004 se presentó la Escritura #58 mediante la cual la finca le fue vendida al Sr. Jorge Antonio Lube Lebrón y su esposa, la señora María Soledad Castillo Fuertes, así como el Sr. Efraín Cardona Rivera y su esposa Ana Awilda Liceaga Concepción, en un 50% para cada matrimonio, por el precio de \$165,000.00. Asimismo, surge que, en igual fecha, se presentó la Escritura #251, mediante la cual los esposos Lube-Castillo y Cardona-Liceaga constituyeron una hipoteca a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico, o a su orden, por la suma de \$225,000.00 más intereses. En el Estudio de Título se consignó la siguiente Observación:

Al Asiento 204 del Diario 1312 de fecha de 13 de febrero de 2014, Presentada y Retirada, la escritura #2, otorgada en San Juan, el 30 de enero de 2014, ante el notario Javier Pérez Rojas, sobre Liquidación de Sociedad de Gananciales, para que se inscriba a favor de Jorge Antonio Lube Lebrón, sobre la finca #17,070 del término municipal de Bayamón, solar #76 de la Urbanización La Pastosa, con cabida de 327.92 metros cuadrados, con valor la transacción de \$200,000.

DOCUMENTO RETIRADO EL 18 DE FEBRERO DE 2014, POR VÍCTOR SÁNCHEZ.

Nótese que la Escritura que se alega fue otorgada por el Sr. Lube y su alegada exesposa, la Sra. Castillo, mediante la cual se afirma que se le adjudicó a éste la titularidad del 50% de la participación en el inmueble aquí en cuestión se señala que fue retirada, luego de su presentación en el Registro. Al examinar el contenido de la carpeta de la prueba que los Apelados presentarían en el Juicio, no encontramos que se incluyese copia de la referida Escritura #2 sobre la Liquidación de Sociedad de Gananciales. Incluso, notamos que el documento que se presentó para acreditar el balance de la hipoteca que grava el inmueble objeto de este pleito fue una carta cursada por Orientalbank a una tal señora María S. Castillo Fuentes.

En consecuencia, es forzoso es concluir que —en los autos originales— no consta copia de ninguna Escritura o documento que demuestre de forma fehaciente la titularidad del 50% de la propiedad inmueble aquí en cuestión a favor **exclusivamente** del Sr. Lube. Ante ello, ni los Apelados ni el Apelante acreditaron cuál fue la naturaleza y los términos del negocio jurídico mediante el cual se indica que el Sr. Lube advino dueño único del 50% del inmueble comercial del cual pretende que el TPI disponga. Resulta claro que en este caso **existe una controversia de hechos medular** que podría implicar la ausencia de una parte indispensable. Ello pues, en la etapa del procedimiento en la que se solicitó disponer del caso sumariamente, no se había acreditado de manera indubitada que el Sr. Lube es, en efecto, dueño único del 50% de la propiedad objeto de este pleito.

Precisa señalar que si no logra acreditar que el Sr. Lube es el único titular del 50% de la participación del inmueble, ello implicaría que su alegada exesposa todavía es codueña de dicha participación y que su comparecencia en este pleito sería necesaria para poder ofrecerle a las partes un remedio completo y efectivo. De ser así, no podría el TPI adjudicar esta reclamación sin adquirir jurisdicción sobre ella.

Por tal razón, entendemos que el mejor curso de acción procesal es que el foro primario celebre una vista evidenciaria, la que deberá señalar a la mayor brevedad, según su calendario lo permita, en la cual se le conceda la oportunidad al Sr. Lube de presentar copia de la referida Escritura de Liquidación de Sociedad de Gananciales y cualquier otro documento pertinente de modo tal que pueda acreditar su titularidad sobre el 50% de la participación del inmueble. Solo así el foro primario estará en posición de dirimir si hay o no falta de parte indispensable.⁵⁶ Claro está, en caso de que

⁵⁶ “Es por ello que, al momento de la ejecución de la sentencia a favor de Metropolitan, como no se había perfeccionado la división de bienes entre Pichardo y su ex-esposa, el apartamento en cuestión pertenecía a la comunidad de bienes que existía entre los ex-cónyuges. No pertenecía a Pichardo solamente. Aunque las partes en el presente caso ya estaban divorciadas, al extinguirse la sociedad de gananciales entre ellos, surgió una comunidad de bienes ordinaria(2), regida por los Arts. 325 y subsiguientes del Código Civil de Puerto Rico(3) . La comunidad de bienes entre el demandado y su esposa subsiste hasta el presente, por no haber sido liquidada. Metropolitan procuró ejecutar la sentencia a su favor contra un inmueble que pertenecía a la comunidad de bienes aludida. En vista de lo anterior, es claro que el Tribunal de Circuito de Apelaciones erró al resolver que la subasta en cuestión se hizo correctamente, por entender que el demandado tenía la titularidad completa sobre la propiedad. Pichardo sólo tenía un interés del 50% respecto al inmueble en cuestión y sólo ese interés era ejecutable, como había ordenado originalmente el foro de instancia. Debe notarse también que, al momento de celebrarse la subasta, el apartamento objeto de venta aparecía inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de Pichardo y de Hernández Lecusay, quienes todavía eran los titulares de dicho inmueble. Es norma reiterada el principio de publicidad de las constancias del Registro, respecto a las cuales hay que imputar conocimiento a quien ejecuta una sentencia contra un inmueble(4). Siendo la señora Hernández una de las titulares registrales del apartamento en este caso, era parte indispensable en el procedimiento de subasta contra dicho inmueble, por lo cual debió haber sido notificada con arreglo a la ley. Como hemos indicado ya, Hernández no sólo aparecía como titular registral del inmueble, sino que era condueña del mismo, como comunera, al momento de la subasta. Tenía, pues, derecho a que se le notificara de la ejecución que se procuraba. Véase, *Cruz Viera v. Registrador*, 118 DPR 911 (1987). La ausencia de dicha notificación acarrea la nulidad del procedimiento de subasta. Es insubsanable la falta de notificación a la co-dueña, quien estaba fuera del pleito y quien tenía que ser incluida en el mismo, para proteger sus intereses y conceder un remedio completo. Ella era una parte indispensable en el procedimiento de ejecución”. *Metropolitan Marble Corp. v. Pichardo*, 145 D.P.R. 607 (1998).

el Sr. Lube logre acreditar la titularidad de la participación que reclama, no procedería reabrir el descubrimiento de prueba el que ya, según el TPI lo dispuso, había culminado.

Aun cuando ello no fue objeto de un señalamiento de error como tal,⁵⁷ nos parece poco acertado el remedio que dispuso el TPI en su Sentencia. Entendemos que, en términos prácticos, resultaría quimérico, que se pretenda vender en pública subasta solamente el 50% de la propiedad aquí en cuestión. Ello se debe a que quien adquiriese dicha cuota vendría a formar parte de la comunidad de bienes junto a los Apelados, permaneciendo aun las partes en el estado de indivisión que suscitó el presente pleito.⁵⁸ Conforme lo dispone el Artículo 338 del Código Civil,⁵⁹ “[c]uando la cosa común fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio”. Es mediante la venta de la totalidad del inmueble, con el importe obtenido de dicha venta, que se podría satisfacerse la participación que le correspondiese a cada comunero. Sin embargo, ello no obsta a que las partes logren un acuerdo mediante el cual alguno de los comuneros compre la participación de los restantes y obtenga la titularidad completa del bien.

En resumidas cuentas, entendemos que, a la luz de lo anterior, en este caso resultan incontrovertidos los hechos #1, 3, 4 y 5 enumerados en la Sentencia. Sin embargo, existe controversia en cuanto a los siguientes hechos:

⁵⁷ Al ejercer nuestra función revisora, tenemos “la facultad inherente de considerar y resolver errores patentes que surjan de un recurso aun cuando éstos no hayan sido presentados por las partes”. *E.L.A. v. Northwestern Selecta*, 185 DPR 40, 55 (2012); *S.L.G. Flores et al. v. Colberg*, 173 DPR 843, 851 (2008).

⁵⁸ “Esto, contrario a la copropiedad o comunidad, la cual como regla general surge en casos en los que concurren múltiples titulares sobre un mismo bien por razón de hechos fortuitos o involuntarios, por lo que se promueve la desaparición de dicho régimen”. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827 (2011) citando a M.J. Godreau, *El Condominio: El Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico*, San Juan, Editorial Dictum, 1992, págs. 21-23; O. Gómez Gil, *La Propiedad Horizontal en Cuba*, Editorial Lex, La Habana, 1954, págs. 50-54.

⁵⁹ 31 LPRA sec. 1283.

1. Si el Sr. Lube es el único dueño del 50% de la propiedad comercial sita en la Urbanización La Pastosa.
2. Si procede algún crédito a favor de alguna de las partes a raíz del arrendamiento del inmueble comercial en cuestión.
3. El valor de la participación de cada comunero.

A la luz de lo anterior, consideramos que procede revocar la Sentencia apelada pues, en la etapa procesal en que se solicitó al TPI, este caso no era susceptible de ser resuelto por la vía sumaria.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de este dictamen, **REVOCAMOS** la Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia. Se devuelve el caso ante el foro primario para la celebración de la vista evidenciaria antes ordenada y la continuación de los procedimientos, en armonía con lo aquí dispuesto.

Se ordena a la Secretaría de este Tribunal devolver junto con esta Sentencia los autos originales número D AC2014-0737 al Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón.

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

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