Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA
PANEL IX

LISVETTE FLORES QUIÑONES Apelante v. ANIBAL CORA MAURAS Apelado	KLAN201700133	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama Caso Núm. G AC2014-0127 Sobre: Liquidación de Bienes Gananciales

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa, la Jueza Soroeta Kodesh[1] y el Juez Torres Ramírez.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de mayo de 2018.

-I-

El 8 de diciembre de 2000 la Sra. Lisvette Flores Quiñones y el Sr. Aníbal Cora Mauras, estando solteros, adquirieron en partes iguales, un bien inmueble ubicado en Arroyo, Puerto Rico, con la siguiente descripción registral:

> RÚSTICA: Predio de terreno rotulado #1 en el plano de inscripción, radicado en el Barrio Yaurel del término municipal de Arroyo, con una cabida superficial de cero punto tres mil ochocientos cincuenta y cuatro (0.3854) cuerdas, equivalentes a mil quinientos punto siete mil cuatrocientos setenta y tres (1,506.7473) metros cuadrados. En lindes por el NORTE, con antiguo camino vecinal; por el SUR, con la finca principal de la cual se segrega; por el ESTE, con terrenos de la sucesión Herminio Díaz; y por el OESTE con camino municipal.

La pareja compró la propiedad por $100,000.00 al Sr. Epifanio Reyes Flores Lebrón, padre de la Sra. Flores Quiñones.[2] Para poder realizar la compraventa del inmueble, la Sra. Flores Quiñones y el

---

[1] La Jueza Soroeta Kodesh no interviene.

[2] **El Sr. Reyes Flores Lebrón, quien,** además, es padrino y primo del Sr. Cora Mauras, **adquirió la propiedad el 24 de agosto de 2000 al Sr. José Raúl Malavé por la suma de $100,000.00 dólares. El Sr. Reyes Flores Lebrón testificó en el juicio que le pagó al Sr. Malavé con el producto de la venta que realizó a la Sra. Flores Quiñones y el Sr. Cora Mauras el 8 de diciembre de 2000.**

Sr. Cora Mauras recurrieron a un plan de refinanciamiento --*streamlined--,* con el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR). Como parte del proceso de refinanciamiento el inmueble fue tasado por $144,000.00.

El 24 de diciembre de 2000 la Sra. Flores Quiñones y el Sr. Cora Mauras contrajeron matrimonio. Durante la vigencia del mismo, las partes utilizaron la propiedad como su residencia conyugal, hasta que el 11 de agosto de 2010, quedó roto y disuelto el vínculo conyugal. En torno al inmueble, la *Sentencia* de Divorcio por Consentimiento Mutuo dispuso en su inciso (D), que el Sr. Cora Mauras deduciría de su planilla de contribución sobre ingresos los intereses pagados del crédito hipotecario que afecta la propiedad. En el inciso (E) se estableció que el momento en que la propiedad fuese vendida, previa tasación, se saldaría el crédito hipotecario y el balance del precio de compraventa sería repartido entre la Sra. Flores Quiñones y el Sr. Cora Mauras por partes iguales. También la *Sentencia* dispuso que el Sr. Cora Mauras concedía a la Sra. Flores Quiñones el derecho preferente de adquirir la propiedad previa tasación.[3] Antes de emitirse la *Sentencia*, en el año 2010, la Sra. Flores Quiñones había realizado gestiones para obtener un préstamo de Doral Bank (Doral), por lo cual incurrió en una tasación y gastos por la cantidad de $596.00.

Luego de la *Sentencia*, el Sr. Cora Mauras rechazó la oferta de la Sra. Flores Quiñones de $32,000.00 por su participación en el inmueble.[4] En ese momento la propiedad tasó $200,000.00. En el 2011, la Sra. Flores Quiñones presentó una segunda oferta al Sr. Cora Mauras. Para presentarla, la Sra. Flores Quiñones realizó una segunda tasación de la propiedad, por la cual pagó $300.00 al Sr.

---

[3] La Sra. Flores Quiñones alega que dichos acuerdos en la *Sentencia* los hizo de buena fe tomando en cuenta su intención de adquirir la propiedad de forma inmediata.

[4] La Sra. Flores Quiñones testificó que perdió el dinero y la oportunidad porque caducó el límite de la originación de préstamo.

Humberto Martin. La propiedad tasó $190,000.00. La oferta tampoco fue aceptada por el Sr. Cora Mauras.

En el año 2013 la Sra. Flores Quiñones realizó otras gestiones bancarias con el BPPR para comprar la participación del Sr. Cora Mauras. Dichas gestiones tuvieron un costo de $576.00 y la propiedad tasó $170,000.00. Con esta nueva valorización, la Sra. Flores Quiñones le hizo una tercera oferta al Sr. Cora Mauras. La misma fue igualmente rechazada. Luego, por la cantidad de $325.00, el Sr. José Figueroa valoró la propiedad en $170,000.00. Con esta tasación, la Sra. Flores Quiñones le presentó, sin éxito, una cuarta oferta al Sr. Cora Mauras.

El 8 de octubre de 2014 la Sra. Flores Quiñones presentó *Demanda* sobre liquidación de sociedad de gananciales.[5] El 9 de diciembre de 2014 el Sr. Cora Mauras presentó *Contestación de Demanda*.[6] En el juicio celebrado el 3 de agosto de 2016, la Sra. Flores Quiñones testificó que sus esfuerzos para adquirir la propiedad fueron infructuosos debido a que el Sr. Cora Mauras era intransigente en la negociación. Declaró que el Sr. Cora Mauras recibía créditos contributivos por la cantidad de $6,000.00 anuales por el inmueble para un total de $36,000.00 en seis años del proceso de negociación. Por su parte, el Sr. Reyes Flores Lebrón testificó que donó $44,000.00 a la Sra. Flores Quiñones al momento de la compraventa.

---

[5] Solicita que se ordene la tasación de la propiedad, se efectué la división de la comunidad de bienes, se acredite una alegada donación de $44,000.00 que le hizo el Sr. Reyes Flores Lebrón al momento de la compraventa, se le acrediten el 50% de los gastos relacionados a la originación de cada préstamo solicitado y se le acrediten el 50% de los créditos contributivos percibidos por el Sr. Cora Mauras desde el año 2001 al presente.

[6] El Sr. Cora Mauras establece que le interesa la división del inmueble que tiene con la Sra. Flores Quiñones mediante el saldo del préstamo hipotecario y la distribución en partes iguales del remanente. Además, alegó que todas las ocasiones que la Demandante realizó esfuerzos con la banca con el fin de pagarle al demando su participación en la propiedad fue con la intención de pagarle menos de lo que correspondía, ya que pretendía descontarle la alegada donación hecha por el Sr. Reyes Flores Lebrón.

El Sr. Cora Mauras testificó que no aceptó las ofertas porque la Sra. Flores Quiñones pretendía pagarle menos de lo estipulado en la *Sentencia*, para así reducir el monto de la donación.

El 20 de septiembre de 2016, notificada el 22, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia.* Dispuso:

> […] no se conceden los créditos solicitados por la parte demandante. Se ordena que se nombre un tasador en consenso en un término de 30 días a partir de la notificación de esta Sentencia y que dicha propiedad sea vendida a la mayor brevedad posible, una vez tasada. Se saldará el crédito hipotecario y el balance del precio de compraventa será repartido en partes iguales. El demandado asumirá los costos de originación del préstamo hipotecario. El costo del tasador será dividido en partes iguales. No se imponen costas, gastos u honorarios de abogados.

Insatisfecha, el 5 de octubre de 2016, la Sra. Flores Quiñones presentó *Moción Sobre Reconsideración y Determinaciones Adicionales de Hechos y Derecho*. El 23 de diciembre de 2016, notificada el 28, el Foro Primario la declaró No Ha Lugar. Inconforme, el 27 de enero de 2017 acudió ante nos mediante *Apelación*. Señala:

> I. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no conceder los créditos reclamados por la demandante-apelante sobre los gastos incurridos en originaciones, tasaciones y procesos bancarios caducados.
> II. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no conceder el crédito reclamado por el dinero donado por su padre en la compraventa del inmueble objeto de división de la sociedad de gananciales.
> III. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no conceder a la parte demandante-apelante los créditos contributivos de los que de mala fe se estaba enriqueciendo injustamente el demandado apelado.
> IV. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al ordenar vender la propiedad inmueble y despojar a la menor habida entre las partes del hogar seguro.
> V. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en no ordenar al demandado el pago de la mitad de la última tasación según había ordenado previamente la propia Juez.

El 13 de febrero de 2017 la Sra. Flores Quiñones presentó *Moción Sometiendo Transcripción*. El 17 de febrero de 2017, notificada el mismo día, concedimos al Sr. Cora Mauras 30 días para presentar su alegato en oposición y en igual término, expresar sus objeciones o enmiendas a la Transcripción. El 21 de marzo de 2017 el Sr. Cora Mauras presentó *Escrito en Solicitud de Prórroga para presentar Alegato de la Parte Recurrida y Fijando Posición sobre Transcripción*. El 17 de abril de 2017 la Sra. Flores Quiñones presentó su alegato en oposición.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, la transcripción del juicio, el Derecho y jurisprudencia aplicable, estamos en posición de resolver.

-II-

Comencemos la discusión del tercer error señalado. La Sra. Flores Quiñones plantea que erró el Tribunal de Primera Instancia al no concederle los créditos contributivos de los que de mala fe se estaba enriqueciendo injustamente el Sr. Cora Mauras. No le asiste la razón. Veamos.

Nuestro máximo foro judicial local ha expuesto que las estipulaciones suscritas por las partes y contenidas en una petición de divorcio por consentimiento mutuo constituye un contrato de transacción entre las partes.[7] Tan es así, que no se aceptará petición alguna de divorcio bajo la causal de consentimiento mutuo sin que las partes adjunten las estipulaciones correspondientes sobre la división de bienes, el sustento de las partes y otras consecuencias del divorcio.[8] Así, una estipulación que finaliza un pleito, suscrita por las partes y aceptada por el Tribunal, constituye un contrato de transacción obligatorio.[9]

---

[7] *Nater* v. *Ramos*, 162 DPR 616 (2004); *Magee* v. *Alberros*, 126 DPR 228 (1990).
[8] *Vivoni Farage* v. *Ortiz Carro*, 179 DPR 990, 1003 (2010); *Figueroa Ferrer* v. *E.L.A.*, 107 DPR 250 (1978).
[9] *Magee* v. *Alberros,* supra, pág. 232.

La transacción es un contrato mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cosa alguna, evitan la provocación de pleito o ponen término al que ha comenzado.[10] "[N]o comprende sino los objetos expresados determinadamente en ella, o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en la misma."[11]

El cumplimiento de lo pactado está estrechamente vinculado con la buena fe de los contratantes.[12] Como norma general, el juez aceptará los convenios y las estipulaciones a las cuales las partes lleguen para finalizar un pleito, sirviendo el acuerdo como cosa juzgada entre las partes.[13]

Los hechos de este caso demuestran que la Sra. Flores Quiñones y el Sr. Cora Mauras llevaron a cabo, de buena fe y de común acuerdo, unas estipulaciones que fueron acogidas por el Foro de Instancia en su *Sentencia* de divorcio por consentimiento mutuo. Como es sabido, dicha sentencia constituye un contrato de transacción judicial que obliga a la Sra. Flores Quiñones y el Sr. Cora Mauras por los acuerdos allí convenidos.

Surge de la *Sentencia* que la Sra. Flores Quiñones accedió, de buena fe, a que el Sr. Cora Mauras dedujera de sus planillas de contribución sobre ingresos, los créditos contributivos del inmueble. Este fue uno de los acuerdos por el cual ambas partes se obligaron a llevar el futuro trámite de la comercialización de la propiedad inmueble constituyente de su sociedad legal de gananciales. Tan es así que, por un periodo de seis años, en el cual, la Sra. Flores Quiñones le proponía una oferta al Sr. Cora Mauras y el, inconforme, rechazaba, el Sr. Cora Mauras continuó beneficiándose de un crédito de $6,000.00 anuales.

---

[10] Art. 1709, 31 LPRA § 4821.
[11] Art. 1714, 31 LPRA § 4826.
[12] *Rivera Rodriguez* v. *Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 204-206, 209 (2006).
[13] *McConnell* v. *Palau*, 161 DPR 734 (2004); *Magee* v. *Alberros*, supra.

Así que, la procedencia de estos créditos contributivos emana de las estipulaciones dictadas, de buena fe y en común acuerdo, por la Sra. Flores Quiñones y el Sr. Cora Mauras en la *Sentencia* de divorcio. Al ser realizado como parte de dicho acuerdo, la Sra. Flores Quiñones argumenta, equivocadamente, que erró el Foro primario al no concederle los créditos contributivos de los que de mala fe se estaba enriqueciendo injustamente el Sr. Cora Mauras. No erró el Tribunal de Primera Instancia en torno a este señalamiento.

-III-

En el primero de sus señalamientos de error, la Sra. Flores Quiñones plantea que el Tribunal de Primera Instancia incidió al no conceder los créditos reclamados sobre los gastos incurridos en originaciones, tasaciones y procesos bancarios caducados.

El Art. 1315 y el Art. 1316 del Código Civil,[14] establecen que una vez disuelto el matrimonio por sentencia de divorcio, concluye la sociedad legal de gananciales que existió entre los cónyuges.[15] Al terminarse dicha sociedad, surge una comunidad de bienes ordinaria entre los ex cónyuges, que se rige, a falta de contrato o disposiciones especiales, por las normas de la comunidad de bienes establecidas en los Arts. 326 al 340 del Código Civil.[16] Esta comunidad de bienes post-ganancial habrá de existir hasta que se liquide finalmente, teniéndose presente que la acción para liquidar la cosa común nunca prescribe.[17]

Como al momento de disolverse la sociedad legal de bienes gananciales pueden subsistir activos y pasivos pendientes de liquidación, si la operación de liquidación se pospone, el monto de los activos y pasivos puede variar. Ya que pueden producirse frutos, saldarse deudas, sufrirse pérdidas, obtenerse ganancias, o

---

[14] 31 LPRA § 3681 y § 3691.
[15] *Calvo Manas* v. *Aragonés Jiménez*, 115 DPR 219, 228 (1984); *Garcia López* v. *Méndez García*, 102 DPR 383, 395 (1974); *Vega* v. *Tossa*, 70 DPR 392, 395 (1949).
[16] 31 LPRA § 1271-1285; *Montalbán* v. *Rodriguez*, 161 DPR 411, 420-423 (2004).
[17] Art. 1865, 31 LPRA § 5125; *Montalbán* v. *Rodríguez*, supra.

incurrirse en gastos vinculados al caudal común.[18] Por consiguiente, en la adjudicación final de la participación que le corresponde a cada ex cónyuge, debe tomarse en consideración, de acuerdo con la evidencia sometida, si uno de los ex cónyuges puede interponer frente al otro un crédito por los cambios y las operaciones que ocurrieron en el haber común. Igualmente, conforme se dispone en el Art. 328 del Código Civil,[19] hay que considerar cualquier efecto adverso que cualquiera de los ex cónyuges cause al haber común.

Al igual que los bienes gananciales, las deudas y obligaciones asumidas durante el matrimonio por cualquiera de los cónyuges también gozan de una presunción de ganancialidad controvertible. El peso de la prueba le corresponde al cónyuge que niega la naturaleza ganancial de la deuda u obligación.[20] Pagadas las deudas, cargas y obligaciones de la sociedad, se liquidará y pagará el capital de ambos ex cónyuges hasta donde alcance el caudal inventariado.[21] Hechas las deducciones a dicho caudal inventariado, el remanente constituirá el haber o activo neto de la extinta sociedad legal de gananciales.[22]

Como sabemos, la existencia de una sociedad legal de bienes gananciales implica que "los cónyuges son codueños y coadministradores de la totalidad del patrimonio matrimonial, por lo que ostentan la titularidad conjunta de éste sin distinción de cuotas".[23] Por ello, "[s]e reputan gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer".[24] Acorde con lo cual, en la adjudicación final de la participación de la sociedad de bienes gananciales que le

---

[18] *Montalbán* v. *Rodriguez*, supra.
[19] 31 LPRA § 1273.
[20] *Muñiz* v. *Muñoz, supra; W.R.C. Properties, Inc.* v *Santana,* 116 DPR 127, 134-135 (1987).
[21] 31 LPRA § 3694.
[22] *Id.*, § 3695.
[23] *Rosselló Puig* v. *Rodríguez Cruz*, *supra*, pág. 93.
[24] Art. 1307, 31 LPRA § 3647.

corresponde a cada ex cónyuge, debe tomarse en consideración, de acuerdo con la evidencia sometida, si uno de los ex cónyuges puede interponer frente al otro un crédito por los cambios y las operaciones que ocurrieron en el haber común.

Considerando que los hechos consignados en la *Sentencia* no están en controversia, conforme a la *Sentencia* de divorcio, la Sra. Flores Quiñones tendría un derecho preferente para adquirir la propiedad inmueble previa tasación. Además, surge con meridiana claridad que, para obtener el inmueble, la Sra. Flores Quiñones hizo gestiones para obtener préstamos hipotecarios con entidades bancarias en cuatro ocasiones e incurrió en múltiples gastos de tasación. El total de los gastos de originación y tasaciones incurridos fue de $1,797.00. Esto es así, sostiene la Sra. Flores Quiñones, debido a que el Sr. Cora Mauras se cruzó de brazos, no aceptó las ofertas, ni brindó contraofertas y, sobretodo, no aportó dinero a ninguna de las tasaciones.[25] En consecuencia, al caducarse los procesos bancarios sufrió una pérdida monetaria.

En el juicio el Sr. Cora Mauras testificó que rechazaba las ofertas por estas estar en contra de lo que dictaba la *Sentencia* de divorcio, ya que las ofertas eran a base de un precio de compraventa que incluía un alegado crédito a favor de la Sra. Flores Quiñones por $40,000.00. Conforme a lo cual, el Sr. Cora Mauras rechazó reiteradamente las ofertas por no ser conforme a lo estipulado en la *Sentencia*.

---

[25] A preguntas de la Lcda. Cordero, la Sra. Flores Quiñones testificó en el juicio: "Él volvió otra vez en la negativa refutando la tasación del tasador, que era, obviamente, *expertise* en su área y él me decía que no estaba de acuerdo porque le faltaba incluir un medio baño que tiene la residencia. Lcda. Cordero: ¿Le pregunto qué gestiones, si alguna, hizo el caballero para hacerle una contra oferta a usted, en aquel entonces? R. Ninguna. Él estuvo todo el tiempo diciendo que no. Y yo, inclusive, en las conversaciones que tuve con él, el me indicó a mí, que mientras más se dilatara el proceso, él tenía un sistema de ahorro para él. Yo le pregunto si… Lcda. Cordero: ¿Si le explicó por qué razón le dijo eso? R. Pues no sé. No sé por la… Desconozco las razones, pero él me dijo a mí, mientras más se tarde el proceso más … esto yo lo tengo como un sistema de inversión, y como un sistema de ahorro. […] Transcripción del Juicio en su Fondo, Pág. 12, línea 4 -21.

Concluimos que, contrario a lo alegado por la Sra. Flores Quiñones, el Sr. Cora Mauras demostró, con su continuo rechazo de las ofertas mal valorizadas, que tenía interés en cumplir con lo estipulado en la *Sentencia* de divorcio. Por consiguiente, al Sr. Cora Mauras no actuar errónea ni caprichosamente al denegar las ofertas, no procede concederle a la Sra. Flores Quiñones los créditos reclamados sobre los gastos incurridos en originaciones, tasaciones y procesos bancarios caducados. Así, entendemos que no erró el Foro primario en torno a este señalamiento.

-IV-

En su segundo señalamiento de error, la Sra. Flores Quiñones sostiene que erró el Tribunal de Primera Instancia al no conceder el crédito reclamado por el dinero donado por su padre en la compraventa del inmueble objeto de división de la sociedad de gananciales. Veamos.

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.[26] Dicha figura se caracteriza primordialmente por el *animus donandi* (liberalidad).[27] 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.[28] Por ello, en ausencia de la intención de gratificar, no se trata propiamente de una donación.[29]

Las donaciones pueden efectuarse por actos entre vivos o por causa de muerte.[30] 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

---

[26] Art. 558, 31 LPRA § 1981.
[27] *La Costa Sampredo* v. *La Costa Bolivar,* 112 DPR 9, 21 (1982).
[28] *Señor Las Marías* v. *Registrador,* 113 DPR 675, 680 (1982).
[29] *Id.*
[30] Art. 559, 31 LPRA § 1982.

por las partes.[31] Dichas donaciones pueden ser de tres 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.[32] 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.[33]

De otra parte, toda donación se entiende perfeccionada desde el momento mismo en que el donante conoce de la aceptación del donatario.[34] A diferencia de lo que ocurre con el contrato de compraventa, la tradición no resulta ser un requisito previo a la consumación de la donación toda vez que el donante no se obliga a entregar o disponer de una cosa, por la liberalidad de la disposición. Por tanto, **basta el consentimiento de las partes y la aceptación subsiguiente**.[35] 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.[36]

Finalmente, precisa aclarar que, como regla general, las donaciones entre vivos son irrevocables.[37] No obstante, nuestro ordenamiento jurídico ha reconocido tres situaciones donde, a manera de excepción, se permite la revocación de la misma: (1) en

---

[31] Art. 563, 31 LPRA § 1986.
[32] Art. 560, 31 LPRA § 1983.
[33] J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos*, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1990, Tomo IV, Vol. II, pág. 221.
[34] Art. 565, 31 LPRA § 1988.
[35] Vélez Torres, *op cit.*, Tomo IV, Vol. II, pág. 223.
[36] *Id.*, pág. 247.
[37] Art. 1208, 31 LPRA § 3373.

el caso de supervivencia de hijos;[38] (2) por incumplimiento de cargas y condiciones;[39] y (3) por causa de ingratitud.[40]

En el caso de marras, conforme lo hechos antes expuestos, surge que el Sr. Cora Maura y la Sra. Flores Quiñones adquirieron una propiedad en el mismo valor que la adquirió su anterior dueño, el Sr. Epifanio Flores Lebrón. Celebrado el juicio, el Sr. Flores Lebrón testificó que le pagó al Sr. José Raúl Malavé cuando recibió el dinero de las partes y que no pagó cantidad alguna de dinero suyo. En adición, testificó que le donó $44,000.00 a la Sra. Flores Quiñones al momento de la compraventa. Como sabemos, 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.[41] Por consiguiente, 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.

La Sra. Flores Quiñones plantea que el Foro recurrido erró al no conceder el crédito reclamado por el dinero donado por su padre en la compraventa del inmueble. Sin embargo, no surge de la Escritura de Compraventa, ni de la *Sentencia* de divorcio, donación hecha por el Sr. Flores Lebrón en beneficio de la Sra. Flores Quiñones ni del Sr. Cora Mauras. Tan es así que la Sra. Flores Quiñones y el Sr. Flores Lebrón testificaron que la alegada donación no surge del texto de la Escritura de Compraventa ni de la estipulación de la *Sentencia* de divorcio. Correctamente, el Tribunal de Primera Instancia estipuló en su *Sentencia* que "no hubo una disminución del patrimonio del Sr. Flores Lebrón debido a que no se configuró un acto de liberalidad por virtud del cual una persona

---

[38] Art. 586, 31 LPRA § 2041.
[39] Art. 589, 31 LPRA § 2044.
[40] Art. 590, 31 LPRA §2045.
[41] *Señor Las Marías* v. *Registrador*, supra.

dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra." No se cometió el error alegado.

-V-

En su cuarto error, la Sra. Flores Quiñones argumenta que erró el Foro primario al ordenar vender la propiedad inmueble y despojar a la menor habida entre las partes del hogar seguro.

El Código Civil dispone en su Art. 109-A sobre el derecho de hogar seguro.[42] Derecho que se concede al ex cónyuge custodio, pero es un derecho de los hijos. "El propósito principal de esta legislación, según se desprende de su historial legislativo, fue, precisamente, "hace[rle] justicia a la institución de la familia […] [s]e trata de salvaguardar el bienestar de los hijos cuando por la separación de sus padres se encuentran en una situación de inestabilidad respecto a su vivienda".[43] Nuestro ordenamiento jurídico establece que el interés propietario del padre o madre tiene que tomar un segundo plano frente a lo que es el mejor bienestar de sus hijos.[44]

Para que proceda conceder el derecho a hogar seguro deben cumplirse varios requisitos. Primero, el ex cónyuge custodio debe haber obtenido la custodia legal por razón del divorcio. Segundo, es necesario que haya hijos menores de edad, o si son mayores que sufran de discapacidad física o mental. Tercero, que los hijos sean dependientes de sus padres por razón de estudios, hasta los 25 años de edad. La importancia del hogar seguro radica en que, "[l]a propiedad ganancial que constituye el hogar seguro no estará sujeta a división mientras dure cualesquiera de las condiciones en virtud de las cuales se concedió".[45]

---

[42] 31 LPRA § 385a.
[43] *Candelario Vargas* v. *Muñiz Díaz*, 171 DPR 530, 542 (2007).
[44] *Id.*, pág. 543.
[45] Art. 109-A; 31 LPRA § 385a. Además, sobre el particular, nuestro máximo foro judicial local ha promulgado que: "[N]uestra jurisprudencia sobre este tema revela una tendencia marcada a proteger la vivienda familiar, evitando su desmembramiento y conservando su uso, atribuyéndosela a la parte que tenga la custodia de los hijos como medida de carácter proteccionista. Se desprende de nuestras expresiones que el bienestar de los hijos es un interés de mayor jerarquía que cualquier interés propietario que puedan tener los padres. Hemos reconocido

Conforme a los hechos del caso, la *Sentencia* de divorcio por consentimiento mutuo expresó, que el Sr. Cora Mauras: "[…] podrá reclamar a su hija menor como dependiente en su planilla de contribución sobre ingreso, así como también deducirá de su planilla de contribución sobre ingreso los intereses pagados del crédito hipotecario que afecta la propiedad que constituye el hogar seguro de la hija menor." De una lectura de la transcripción del juicio en su fondo se puede constatar la presencia de la figura jurídica de hogar seguro. En el juicio, la Sra. Flores Quiñones testificó:

> […] Eh, un dato que se me quedó fue que … a la sentencia de divorcio eh… nosotros habíamos puesto el hogar como hogar seguro porque residía una menor, obviamente, en… en común de nosotros dos, hija de nosotros dos. Y yo inmediatamente hice una moción a través de mi licenciada al Tribunal, para cambiar el hogar seguro y esa fue una de las… de las partes iniciales de poder hacer las gestiones de compraventa para él, cambié, eh, la… la moción de hogar seguro a bien gananciales para poder comprar su participación.[46]

Por ello, la Sra. Flores Quiñones arguye que dicho Tribunal erró al ordenar vender la propiedad inmueble y despojar a la menor habida entre las partes, del hogar seguro.

Como sabemos, nuestro ordenamiento jurídico establece que el interés propietario del padre o madre tiene que tomar un segundo plano frente a lo que es el mejor bienestar de sus hijos. Así, la disposición de hogar seguro tiene que ser realizada con el mejor bienestar del hijo como norte.

Aunque el Foro primario no se expresó sobre la figura de hogar seguro, debido a que la naturaleza de la controversia del hogar seguro está latente e inconclusa, entendemos que erró el Foro

---

también que como el derecho a hogar seguro se configura como una limitación al ejercicio del derecho que pueda tener uno de los padres sobre la vivienda familiar, cuando las circunstancias que motivaron la atribución original cesan, la atribución del uso puede cesar." *Candelario Vargas* v. *Muñiz Díaz*, 171 DPR 530, 541 (2007).

[46] Transcripción de Juicio en su Fondo, pág. 11, línea, 1-11.

primario al ordenar la venta de la propiedad sin antes analizar la naturaleza jurídica del alegado hogar seguro. En fin, el error planteado por la Sra. Flores Quiñones se cometió.

-VI-

En su quinto error, la Sra. Flores Quiñones arguye que erró el Tribunal de Primera Instancia al no ordenar al Sr. Cora Mauras el pago de la mitad de la última tasación, según había ordenado previamente por mandato de la propia Juez del Foro primario. De la transcripción del juicio en su fondo se desprende que, con meridiana claridad, el Sr. Cora Mauras no cumplió con el mandato del Tribunal de Primera Instancia de costear la mitad de la tasación del inmueble.

> Lcda. Cordero: [...] Mire. Mire a ver si... Pregunta: ¿usted le rembolsó o apartó alguna cantidad de dinero a las tasaciones que se hicieron en este caso, aparte a la que usted hizo privadamente? R. Eh... Entiendo que la última, si no me equivoco, fuimos a mitad y mitad, la que se, eh, cogió el tasador... Lcda. Cordero: ese es el acuerdo. Pero usted no pagó. R. Sí. Ese es el acuerdo. Lcda. Cordero: Ok. ¿Lo cierto es que la pagó completa Lisvette? R. Sí.[47]

Según vemos, el total de la tasación, con un costo de $325.00 y realizada por el Tasador José Figueroa, fue pagado por la Sra. Flores Quiñones, sin que el Sr. Cora Mauras aportara ni reembolsara el 50% que correspondía pagar. Por consiguiente, erró, evidentemente el Foro primario al no ordenar al Sr. Cora Mauras el pago de la mitad de la última tasación. En fin, el quinto error planteado por la Sra. Flores Quiñones se cometió.

En resumen, se *modifica* la *Sentencia* recurrida, en torno a ordenar la venta de la propiedad sin antes analizar, si en las circunstancias de este caso, es aplicable la figura jurídica del hogar seguro. De igual forma, se ordena al Sr. Cora Mauras el pago de la mitad de la última tasación llevada a cabo y pagada por la Sra.

---

[47] *Id.*, pág. 82, líneas 1-9.

Flores Quiñones. Así, *modificado*, se *confirma* en sus demás extremos.

-VII-

Por los fundamentos antes expuestos, se *modifica* y se *confirma* la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

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