

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel IX

MARÍA IVETTE CABEZA DÍAZ
Apelante

v.

BILLY SÁNCHEZ TOSADO
Apelado

KLAN202100025

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Bayamón

Caso Núm.
D AC2018-0034

Sobre:
División de
Comunidad

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Adames Soto y la Jueza Reyes Berrios

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de julio de 2021.

Comparece María Ivette Cabeza Díaz (señora Cabeza Díaz o la apelante) mediante escrito de apelación, solicitando que revoquemos una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, (TPI), el 13 de octubre de 2020. En dicho dictamen se le reconoció a la señora Cabeza Díaz un valor de participación de \$54,512.59 del caudal comunitario sujeto a división.

La apelante sostiene ante nosotros que el tribunal *a quo* incidió en el cálculo matemático al liquidar la comunidad de bienes en controversia, pues alega que el TPI no podía limitar la división de la comunidad al valor neto de los bienes del caudal comunitario.

Luego de evaluar los méritos del recurso y las posiciones de las partes, ordenamos modificar la sentencia apelada.

I. Resumen del tracto procesal

El 23 de enero de 2018, la señora Cabeza Díaz presentó una demanda sobre liquidación de comunidad de bienes en contra del señor Sánchez Tosado. En síntesis, aseveró que las partes nunca contrajeron matrimonio entre sí, sino que convivieron consensualmente desde enero de 2000 hasta octubre de 2012. Alegó que durante dicha convivencia adquirieron bienes y obligaciones en conjunto, entre ellos, una propiedad inmueble sita en el Barrio Minillas del Municipio de Bayamón.

Luego de varios incidentes procesales, que incluyó la presentación de varias mociones por las partes¹, una vez finalizado el descubrimiento de prueba, se llevó a cabo el juicio durante los días 18 de junio de 2019 y 23 de octubre del mismo año. Aquilatada la prueba testifical y documental presentada por las partes, el foro primario dictó sentencia el 13 de octubre de 2020, enumerando las siguientes determinaciones de hechos:

1. *Aunque las partes nunca contrajeron matrimonio entre sí, estas convivieron consensualmente desde enero de 2000 hasta octubre de 2012. Durante dicha convivencia las partes adquirieron bienes y obligaciones en conjunto, constituyéndose así una comunidad de bienes.*

2. *Entre los bienes que se adquirieron, las partes constituyeron una comunidad de bienes al cincuenta (50%) sobre el inmueble que se describe a continuación:*

---RUSTICA: SOLAR DESCRITO COMO REMANENTE LOCLIZADO EN EL BARRIO MINILLAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE BAYAMON, PUERTO RICO, CON UN CABIDA SUPERFICIAL DE TRES MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PUNTO OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (3,192.8235M2); POR EL SUR, EN DOS ALINEACIONES CON ELADIO RIVERA ORTIZ Y EL LOTE NUMERO CINCO (5); POR EL ESTE, CON EL USO PUBLICO DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO Y POR EL OESTE, EN DOS ALINEACIONES CON EL LOTE (A) Y LA CALLE DEDICADA A USO PUBLICO -----

---CONSTA INSCRITA AL FOLIO CIENTO SEIS (106) DEL TOMO MIL SEISCIENTOS OCHO (1,608), DE LA SECCION PRIMERA DE BAYAMON, FINCA NUMERO SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (68,894). -----

3. *La parte demandada adquirió la propiedad antes descrita mediante Escritura Número Treinta y Dos (32) de Compraventa de Derechos y Acciones Hereditarias, otorgada en Bayamón, Puerto*

¹ Moción en solicitud de anotación de rebeldía, Segunda Moción en Solicitud de Anotación de Rebeldía, Solicitud para que se deje sin efecto Anotación de Rebeldía, Oposición a Solicitud para que se deje sin efecto Anotación de Rebeldía, Moción en Solicitud de Señalamiento de Juicio en Rebeldía.

Rico, el día 8 de julio de 2002, ante la Notario Laura I. Santana Sánchez.

4. Mediante la Escritura Número Treinta y Cinco (35), de Segregación y Adjudicación de Solar, otorgada en Bayamón, Puerto Rico el día 7 de julio de 2003, ante el Notario Público Ángel Luis Quintana Pabón, se segregó de la finca principal una parcela de 838.6217 metros cuadrados, quedando como remanente la propiedad descrita anteriormente.

5. La parte demandante adquirió el cincuenta por ciento (50%), o sea, 1,596.4117 metros cuadrados, del inmueble descrito en el párrafo número 2 de este escrito mediante Escritura Número Treinta y Siete (37) de Compraventa, otorgada en Bayamón, Puerto Rico, el 7 de julio de 2003, ante el Notario Público Ángel Luis Quintana Pabón.

6. Surge de la Escritura Número 37 del 7 de julio de 2003 que las partes expresamente pactaron lo siguiente:

---CUARTA: LA PRIMERA Y LA SEGUNDA PARTE acuerda y establecen que el predio adquirido es uno en común pro indiviso, correspondiendo a cada parte la mitad del mismo, o sea, un cincuenta porciento (50%) de la participación. -----Las partes aceptan que en lo relacionado al negocio jurídico sobre una porción abstracta e indefinida en "pro-indiviso" la misma equivale a una comunidad de bienes. Además, se advierte a las partes que no se podrá segregar, lotificar, marcar o de alguno modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o la Agencia correspondiente. La participación adquirida es abstracta e indefinida y cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar será nulo e ineficaz y podría constituir delito grave, si no existe el correspondiente permiso de las Agencias reguladoras.-----

7. Las partes de epígrafe acordaron que sobre la propiedad descrita en el párrafo 2 constituirían una residencia propiedad de ambos, en la cual comenzaron a residir durante el mes de junio de 2005.

8. Como parte del testimonio de la demandante, la Sra. Cabeza Díaz testificó que aportó \$10,000 para la compraventa del terreno donde se constituyó el hogar de ambos. Este dinero provino de los ahorros de la Sra. Cabeza Díaz, los cuales fueron depositados en una cuenta conjunta. Informó la demandante que, en adición a estos \$10,000 ella era responsable de pagar la tarjeta de Sam's Club, Zales y los celulares.

9. Por su parte, el demandado declaró que la Sra. Cabeza Díaz no realizó ninguna aportación para la compra del terreno, pero que él le cedió la mitad del mismo, el cual en ese momento fue valorado en \$63,856.46. Además, admitió que desde el inicio estos pactaron que ambos serían codueños a partes iguales de la finca, según se plasmó en la escritura otorgada el 7 de julio de 2003.

10. Según el testimonio de la demandante, desde que comenzaron la relación hubo un acuerdo entre las partes, en la cual cada uno era responsable de pagar la mitad de los gastos del hogar. Para ello decidieron que el demandado pagaría la hipoteca que en aquel momento ascendía a \$1,042.06 y que la demandante sería la responsable de pagar las utilidades del hogar y gastos cotidianos de la convivencia. En ocasiones los pagos que realizaba la demandante eran equivalentes al pago de la hipoteca que realizada el demandado.

11. Este acuerdo antes mencionado (inciso 10) generó ciertos créditos entre la demandante y el demandado desde enero de 2005 hasta septiembre de 2012.

12. La demandante sufragó en su totalidad los gastos relacionados a la preparación de los planos, los gastos relacionados a la Póliza del Fondo del Seguro del Estado, y el Pago de los Permisos de Construcción al Municipio de Bayamón de la residencia que se construyó en la finca antes descrita. Estas partidas totalizaron \$5,591.75²

13. La demandante también sufragó completamente los gastos relacionados a las fianzas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y Autoridad de Energía Eléctrica para la residencia de la comunidad.

14. Para la construcción de la residencia antes mencionada, las partes solicitaron y obtuvieron un préstamo hipotecario del Doral Bank, ahora Banco Popular de Puerto Rico, del cual ambos son co-deudores solidarios.

15. Además del préstamo hipotecario, las partes suscribieron cinco (5) préstamos personales con el Banco Popular para el uso y en beneficio de la comunidad de bienes constituida por ambos. Las partes estipularon que el total de los préstamos ascendió a la suma de \$95,322.90, los cuales fueron sufragados por la demandante en su totalidad. El demandado le reconoció a la Sra. Cabeza Díaz un crédito de \$47,661.45.

16. Ambas partes declararon que aun cuando en octubre de 2012 el demandado se fue de la residencia, éste continuó realizando los pagos del préstamo hipotecario hasta el mes de enero 2015. En virtud de lo anterior, se le reconoció al Sr. Sánchez Tosado un crédito por la suma de \$14,588.84.

17. Desde el mes de febrero del año 2015 ha sido la demandante quien se ha encargado de realizar todos los pagos de la hipoteca que grava el inmueble propiedad de ambos, por lo que las partes reconocieron que hasta el 31 de diciembre de 2018 la Sra. Cabeza Díaz tenía un crédito de \$24,613.33.

18. Además de los pagos de la hipoteca, desde octubre de 2012 la demandante se ha encargado de costear todas las reparaciones, mejoras necesarias y gastos de mantenimiento de la propiedad, por lo que según la evidencia documental presentada y el testimonio de la demandante se le reconoce un crédito de \$5,449.80.³

19. En cuanto a los créditos reclamados por la demandante del Club Sunterra, de los tratamientos con el Dr. Jaime A. Salas, de la tarjeta de crédito de Banana Republic y del préstamo estudiantil con Sallie Mae, no proceden. El Tribunal reconoce que la gestión de pagar la realizó la demandante, pero con dinero que le dio el demandado.

20. En adición al inmueble que constituyó el hogar de la pareja, durante la convivencia de las partes estos adquirieron, obras de arte, enseres y mobiliario del hogar. Los enseres, el mobiliario y las

² Lo pagado por la demandante por estos conceptos fue \$11,183.50 dividido entre 2 = \$5,591.75

³ \$14,480.41 era el 50% de lo originalmente reclamado por la demandante por esos conceptos. No obstante, de la prueba presentada y creída durante el juicio, el 50% por esos conceptos se redujo a \$5,449.80.

obras de arte fueron previamente adjudicados por las partes, aunque se mantienen en la propiedad varios artículos pertenecientes al demandado que a la fecha del juicio no habían sido recogidos por éste. Esto a pesar de que, desde la salida del demandado de la residencia, este ha tenido acceso a la propiedad.

21. Las pertenencias ocupan la mitad de cada una de las marquesinas y la mitad de cada uno de los closets de dichas marquesinas. Según la demandante, ésta tenía derecho a compensar el canon de arrendamiento solicitado por el demandado por el uso exclusivo de la propiedad. No obstante, durante su testimonio la demandante no presentó evidencia para sustentar la cuantía de su reclamación.

22. Las partes también adquirieron varios vehículos de motor que fueron previamente adjudicados. La única controversia de un vehículo de motor es la titularidad del vehículo Jeep Wrangler modelo Sport del año 2012, el cual fue adquirido por el demandado a nombre de la demandante. La demandante durante el juicio admitió que nunca utilizó el Jeep Wrangler y que el único que lo utilizaba era el demandado.

23. Según el testimonio del demandado este compró el Jeep Wrangler a nombre de la demandante por cuestiones contributivas. El demandado indicó que el vehículo inicialmente sería utilizado en una campaña política y posteriormente por él como su vehículo principal, por lo que nunca fue su intención adquirirlo para regalárselo a la Sra. Cabeza Díaz. Las partes estipularon el valor del Jeep Wrangler en \$15,922.00.

24. Por último, la demandante testificó sobre los esfuerzos que ésta realizara luego de que el demandado saliera de la propiedad comunal en octubre de 2012, en aras de completar la división de la comunidad de bienes constituida entre las partes. La Sra. Cabeza Díaz demostró que realizó varias gestiones extrajudiciales con el demandado. Para ello se comunicó de forma directa con él y a través de dos abogados para comenzar el trámite. Ninguna de las gestiones fue contestada.

25. La demandante demostró que la actitud del demandado durante los requerimientos extrajudiciales fue una contumaz, pues nunca contestó ninguno de sus solicitudes para dividir la comunidad habida entre ambos. De hecho, aunque el demandado testificó que se comunicó en varias ocasiones con la demandada para llevar a cabo la liquidación, su testimonio no nos mereció credibilidad. Por lo que concluimos que, antes de la presentación de la Demanda de autos, el demandado nunca le solicitó a la demandante la disolución de la comunidad de bienes que existe entre ambos. Tampoco le solicitó desalojar la propiedad, ni el pago de un canon de arrendamiento sobre la misma. No fue hasta el 6 de junio de 2018, fecha en que se presentó la Contestación a Demanda y Reconvenición que por primera vez el demandado solicitó el pago de un canon de arrendamiento, el cual las partes pactaron en \$1,115.00 mensuales.

En síntesis, el foro apelado determinó que los créditos habidos entre los comuneros desde enero de 2000 hasta septiembre de 2012 quedaron compensados. Sin embargo, reconoció un crédito por la cantidad de \$18,956.72 al apelado, por los pagos realizados al préstamo

hipotecario desde octubre de 2012 hasta enero de 2015, una lámpara y las rentas por el uso exclusivo de la propiedad por la apelante. Por otro lado, le reconoció a la señora Cabeza Díaz un crédito por la cantidad de \$77,724.58 por sus aportaciones a los costos de construcción, mantenimiento y reparaciones necesarias hechas al bien inmueble en común; además de sus aportaciones al pago de los préstamos personales en que ambos comuneros eran codeudores solidarios.

Concluyó este mismo foro que el valor neto del bien inmueble, del cual las partes eran dueños en común pro-indiviso, era por la cantidad de \$67,808.00. Por tanto, el TPI resolvió que, por ser los créditos adjudicados a las partes una cantidad mayor al “equity” del inmueble sujeto a división, la solución mas justa para las partes era asignar un valor porcentual a dichas participaciones y luego aplicarlo al “equity” de la propiedad, asignándole así un 80% a la señora Cabeza Díaz y un 20% al señor Sánchez Tosado. Aplicados dichos porcentajes, concluyó que la apelante tenía en activos del inmueble la cantidad de \$54,512.59 y el apelado \$13,295.41. Por consiguiente, determinó que, siendo el interés de la apelante permanecer en la propiedad, esta debía pagarle al apelado la suma de \$13,295.41 para adquirir su participación en la propiedad común.

Inconforme, la apelante presentó moción de reconsideración, la cual fue denegada.

Insatisfecho con dicha determinación, el 30 de diciembre de 2020, el señor Sánchez Tosado presentó ante este Tribunal de Apelaciones, **aunque atendido por un panel hermano**, un recurso de apelación, KLAN202001049, imputándole al foro primario la comisión de los siguientes errores:

Erró y abusó de su discreción el TPI al no considerar la enmienda a las alegaciones y el crédito solicitado por la suma de \$31,928.23 y considerar que mediante la firma de la escritura Núm. 37 las partes

incurrieron en una simulación relativa de contrato sobre el inmueble en controversia.

Erró y abusó de su discreción el TPI al imputar temeridad al demandado por alegada conducta previa a la radicación de la demanda y al no adjudicarle credibilidad a sus manifestaciones sobre intentos de negociación previo a la radicación del pleito.

Erró y abusó de su discreción el TPI al imputar temeridad al demandado por la alegada negativa del Sr. Sánchez Tosado de considerar las ofertas transaccionales presentadas por la parte demandante.

Erró [el TPI al] dar por admitidos los requerimientos de admisiones y no permitir el desfile de prueba en torno a la titularidad y crédito de varias obras de arte y demás bienes muebles.

Sin embargo, en vista de que el señor Sánchez Tosado faltó a su deber de notificar dicho recurso al TPI dentro de las 48 horas siguientes a su presentación, e incumplió con su obligación de presentar causa justificada sobre dicha inobservancia, esto impidió que el recurso se perfeccionara conforme a derecho. Consecuentemente, este Tribunal de Apelaciones desestimó la referida causa de acción por carecer de jurisdicción.

Por su parte, el 14 de enero de 2021, la señora Cabeza Díaz presentó el recurso de apelación **que tenemos ante nuestra consideración**, solicitando la modificación de la Sentencia emitida por el tribunal *a quo*, planteando la comisión de los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Instancia y de esta forma abusó de su discreción, al no utilizar para la liquidación de la comunidad de bienes compuesta por las partes de epígrafe los principios de partición y liquidación de la comunidad hereditaria, según dispone el ordenamiento vigente.

Erró el Honorable Tribunal de Instancia y de esta forma abusó de su discreción, al asignar un valor porcentual ajustado al valor neto del inmueble, en lugar de realizar el cómputo de la liquidación utilizando los créditos íntegros adjudicados a cada comunero.

Recibido el recurso presentado, y tras la solicitud de consolidación de los casos por la apelante, emitimos Resolución el 10 de marzo de 2021 declarando No ha Lugar la solicitud de consolidación y concediendo un término al apelado para presentar su Alegato en Oposición. Dicho término transcurrió sin que dicha parte compareciera a oponerse ni a

solicitar una extensión en el término. En nuestro interés de contar con su posición, emitimos nueva Resolución el 11 de junio de 2021, concediendo un término adicional de 10 días para comparecer y advertimos que, de no hacerlo, daríamos por perfeccionado el recurso para su adjudicación. En respuesta, el 23 de junio de 2021, el señor Sánchez Tosado presentó su alegato en oposición⁴.

Examinados los escritos de las partes, procedemos a disponer de los asuntos ante nuestra consideración.

II. Exposición de Derecho

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce la figura del concubinato como una relación entablada entre dos personas que cohabitan públicamente, haciendo vida marital, sin estar unidos en matrimonio. Ruth Ortega Vélez, *Compendio de Derecho de Familia*, Tomo II, Publicaciones JTS, 2000, pág. 607. Sin embargo, a pesar de que la figura de concubinato es de tradición histórica, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico no ha elaborado legislación para regularla. Por ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, aplicando principios ordenadores de otras figuras jurídicas, ha resuelto que la figura de la comunidad de bienes es el régimen económico aplicable en algunos casos en los cuales dos personas viven en concubinato.

Por lo cual, el concubinato ha adquirido características de una comunidad de bienes, en la medida en que la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a los concubinos. Art. 326 del Código Civil, supra, sec. 1271. Se ha identificado que ese interés propietario sobre aquellos bienes adquiridos o que hayan incrementado de valor vigente la relación, se produce como consecuencia del esfuerzo, la labor y trabajo aportados conjuntamente. *Caraballo Ramírez v. Acosta*, 104 DPR

⁴ Sin embargo, cabe destacar que, este escrito no solo incluyó la discusión de los errores presentados por la apelante en su recurso de Apelación, sino que, en clara violación a la Regla 73 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXIIB, R.73, incorporó a la discusión los errores que este había presentado en su recurso de apelación, el cual fue desestimado el 8 de febrero de 2021.

474, 481 (1975). En consecuencia, similar a una comunidad de bienes, la distribución de las cargas y beneficios de los coparticipes en la comunidad debe ser consecuente con la proporción de sus respectivas cuotas de aportación o participación. Art. 327 del Código Civil, supra, sec. 1272. No obstante, la participación en la comunidad se presumirá igual, mientras no se pruebe lo contrario. Art. 327 del Código Civil, supra; *Díaz v. Aguayo*, 162 DPR 801, 809 (2004).

Por otro lado, el Art. 334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1279, dispone que la división de la cosa común puede tener lugar en cualquier momento, a petición de cualquiera de los comuneros, ya que ninguno de éstos está obligado a permanecer en la comunidad. Sin embargo, el uso de la cosa común por uno de los comuneros no debe impedir el uso de ésta por los demás coparticipes, conforme a su derecho. Art. 328 del Código Civil, supra, sec. 1273. Por ello, el Tribunal Supremo ha resuelto que un comunero no puede usar o disfrutar de manera exclusiva de un bien comunitario sin pagar a los demás comuneros por dicho beneficio privativo. *De la Fuente v. A. Roig Sucrs.*, 82 DPR 514, 534 (1961).

De otra parte, toda vez que la comunidad de bienes nunca se presume, la jurisprudencia ha delimitado las circunstancias bajo las cuales se puede conformar la misma entre los concubinos, a saber: (1) por pacto expreso; (2) por pacto implícito; (3) para evitar un enriquecimiento injusto. *Domínguez Maldonado v. E.L.A.*, 137 DPR 954, 967 (1995); *Ortiz de Jesús v. Vázquez Cotto*, 119 DPR 547 (1987); *Caraballo Ramírez v. Acosta*, supra, pág. 481; *Cruz v. Sucn. Landau Díaz*, 97 DPR 578, 584. Véase, además, R. Ortega Velez, op. cit., pág. 620. En *Domínguez v. Maldonado*, se aclaró que es importante, tanto en el caso del pacto expreso como en el implícito, que ambos concubinos aporten bienes, esfuerzo o trabajo para beneficio común, *Domínguez v. Maldonado*, 137 DPR 954, 967-968 (1995); operando la presunción de

igualdad en las participaciones entre los comuneros a falta de prueba en contrario. Art. 327 del Cód. Civ., 31 LPRA sec. 1272. En el caso de la tercera posibilidad para que se reconozca la existencia de una comunidad de bienes entre los concubinos, entiéndase para evitar un enriquecimiento injusto, será preciso probar la aportación de bienes, valores y servicios para compensarse en proporción a su aportación, no siendo de aplicación la presunción de igualdad. *Caraballo v. Acosta, supra*, en la pág. 481-482.

En *Díaz Lizardi v. Aguayo Leal*, 162 DPR 801 (2004), el Tribunal Supremo validó la obligación de indemnizar económicamente a una comunera que luego de haber terminado su relación de concubinato, se vio impedida del uso y disfrute de un bien inmueble en común. En consonancia, el alto foro expresó que:

[E]l uso exclusivo del bien común por uno solo de los comuneros sin resarcir al otro es contrario a principios elementales de derecho, basados en la equidad, que no permiten el enriquecimiento injusto. Como sabemos y hemos recalado muchas veces, la doctrina de enriquecimiento injusto es un principio general “que opera en todo el ámbito del derecho” y es “un corolario del concepto de equidad, lo cual equivale a decir que es un corolario del concepto de justicia mismo”. *Díaz Lizardi v. Aguayo, supra*, en la pág. 814, haciendo referencia a *Leal Silva v. Comisión Industrial*, 91 DPR 891, 898 (1965).

Por otro lado, respecto a la finalidad de la comunidad, esto es, la división de la cosa común, no hay duda de que puede tener lugar en cualquier momento a petición de cualquiera de los comuneros, ya que ninguno de éstos está obligado a permanecer en dicho estado. Art. 334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1279. Ahora bien, una vez delimitada la comunidad de bienes, al dividirse esta, debe regirse por lo dispuesto en nuestro ordenamiento jurídico con relación a la división de una herencia. Art. 340 del Código Civil, *supra*, sec. 1285; *Montalván v Rodríguez*, 161 DPR 411 (2004).

Por lo tanto, en lo que respecta al proceso de división como tal, por seguir éste las reglas de división de la partición de herencia, el mismo

consiste en tres operaciones; esto es: 1) Inventario con avalúo y tasación, 2) liquidación, y 3) división y adjudicación. E. González Tejera, Derecho Sucesorio Puertorriqueño, Vol. I, 1983, págs. 361-374; E. González Tejera, Derecho de Sucesiones, Editorial de la Universidad de Puerto Rico, 2001, Tomo I, págs. 482-499. La partición, entonces, no será otra cosa que la separación, división y repartición de los bienes y derechos que componen la comunidad de bienes una vez liquidada.

III. Aplicación del Derecho a los hechos

Por estar íntimamente relacionados los errores que la apelante esgrime, serán discutidos en conjunto. En síntesis, esta sostiene que, conforme a las normas del Código Civil, el TPI no podía limitar la división de la comunidad al valor neto del bien inmueble en común. Arguye que utilizar una fórmula en proporción o prorrato del valor neto del bien inmueble tiene como consecuencia penalizar al comunero que más contribuyó al mantenimiento y conservación de los bienes comunes, lo cual resultaría en enriquecimiento injusto e iría en contra del principio general de la buena fe.

Previo a recalcar nuestra función revisora ante señalamientos en los cuales se cuestiona el proceso de liquidación y adjudicación que llevó a cabo el foro primario, resaltaremos los hechos que dirigen nuestro curso decisorio. Las partes constituyeron una comunidad de bienes mediante pacto implícito, a la cual ambas partes contribuyeron en partes iguales hasta el año 2012. Sin embargo, en octubre del 2012 el señor Sánchez Tosado y la señora Cabeza Díaz terminaron su relación de concubinato, por lo cual el apelado decidió dejar de hacer uso y disfrute del bien inmueble perteneciente a las partes en común pro indiviso. No obstante, el señor Sánchez Tosado continuó haciendo los pagos correspondientes al préstamo hipotecario que grava la propiedad, hasta febrero del 2015.

En vista de lo anterior, el TPI determinó que se le debía reconocer al apelado un crédito por la cantidad de \$18,956.72. Mientras tanto, en cuanto a la apelante, el TPI reconoció: (1) un crédito de \$5,449.80 por los gastos de mantenimiento y reparaciones de la propiedad, (2) un crédito de \$24,613.33 por su aportación a los pagos del préstamo hipotecario desde febrero del 2015 hasta diciembre del 2018; y, por último, (3) un crédito de \$47,661.45 por los prestamos cancelados en los cuales ambos eran co-deudores. En síntesis, concluyó que la señora Cabeza Díaz tenía un crédito de \$77,724.58, y el señor Sánchez Tosado, un crédito de \$18,956.72. No obstante, debido a que los créditos de los comuneros sobrepasaban el “equity” de la propiedad común⁵, concluyó que lo más justo para las partes era asignar un valor porcentual a dichas participaciones y luego aplicarlo al valor neto de la propiedad.

En definitiva, el foro primario ordenó la liquidación de la comunidad de bienes de la siguiente manera. En primer lugar, asignó un 80% del valor neto del bien inmueble a la apelante y un 20% al apelado. Asignados dichos porcentos, determinó que la señora Cabeza Díaz y el señor Sánchez Tosado tenían \$54,512.59 y \$13,295.41 en activos del inmueble, respectivamente. Por todo lo cual, resolvió que, siendo el interés de la señora Cabeza Díaz permanecer en la propiedad, esta debía pagarle al señor Sánchez Tosado su participación en el inmueble, entendiéndose los \$13,295.41 que le fueron adjudicados como crédito al apelado.

Como ya indicamos, la apelante impugna el cómputo matemático realizado por el TPI en el proceso de liquidación de la comunidad de bienes. Tiene razón. Veamos.

En vista de que las valoraciones que hizo el TPI sobre los activos y los pasivos para llegar al caudal de la comunidad de bienes se ajustaron

⁵ El “equity” del inmueble es \$67,808.00. (\$200,000 como valor de la propiedad - \$132,192.89 como balance de cancelación del préstamo hipotecario = \$67,808.00).

razonablemente a la prueba recibida, creída y admitida, nos basamos en sus determinaciones de hechos y procedemos a resolver.

Cónsono con el derecho expuesto, una comunidad se crea cuando un bien pertenece pro indiviso a dos o más personas, y se presumen iguales las porciones correspondientes a los participantes, salvo pacto en contrario. En consecuencia, tanto los beneficios como las cargas serán proporcionales a las respectivas cuotas. A tenor con este principio de proporcionalidad, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que, todo comunero tendrá derecho a obligar a los demás participantes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o el derecho en común y de un comunero haber pagado más de lo que corresponda a su participación, tendrá derecho a reclamar de los demás su parte proporcional. De la misma forma se ha identificado el derecho de los comuneros a repetir contra otro copropietario por los gastos incurridos en concepto de mantenimiento o conservación de la cosa común, como por ejemplo el pago de un préstamo hipotecario adquirido por la comunidad. Por lo cual, ante un acto de conservación o mantenimiento por alguno de los comuneros, podría este solicitar un crédito por la cantidad pagada en exceso de su cuota.

En *Caraballo Ramírez v. Acosta, supra*, nuestro Tribunal Supremo resolvió específicamente que, cuando los concubinos consoliden sus ingresos y participen en partes iguales en los bienes adquiridos por la pareja, **los tribunales deberán exigir de la parte que ha retenido más de lo que corresponda, que entregue dicho exceso.** Inclusive, el Tribunal ha ido más lejos al determinar que, aún en ausencia de un convenio expreso o implícito, a manera de evitar un enriquecimiento injusto, debe concedérsele al concubino reclamante el derecho a participar en proporción a su aportación para la adquisición de los bienes acumulados conjuntamente.

A la luz de lo antes expuesto, en el caso ante nuestra consideración no hay duda de que estamos ante una comunidad de bienes compuesta por el señor Sánchez Tosado y la señora Cabeza Díaz. Entre los activos pertenecientes a dicha comunidad de bienes, se encuentra presente la propiedad ubicada en el Barrio Minillas del Municipio de Bayamón, la cual pertenece a la apelante y el apelado en partes iguales. A estos efectos, por tratarse de una comunidad de bienes, será aplicable a la división de esta las reglas relativas a la división de la herencia. Art. 340 del Código Civil, *supra*, sec. 1285. Es decir, una vez completados los procedimientos de inventario y tasación, procede la fijación del remanente, distribución y adjudicación de los bienes.

Conforme surge del expediente ante nuestra consideración, del inventario y la tasación del bien inmueble, el total del inventario es el valor de \$200,000.00 que se le adjudicó a la propiedad antes descrita. Por lo tanto, ya completado dicho proceso, procede descontar los pasivos de la propiedad, entendiéndose el balance de cancelación de \$132,192.00 a favor del Banco Popular de Puerto Rico. Entonces, una vez realizada una simple operación matemática, resulta en un total neto de \$67,808.00, el cual se adjudica en partes iguales a cada comunero, a saber \$33,904.00 a cada uno.

Adjudicadas sus participaciones, y no estando en controversia el hecho de que la apelante tiene un crédito por \$77,724.58, y que el apelado posee un crédito de \$18,956.72, corresponde adjudicar dichos créditos a las participaciones de cada uno de los comuneros. Por lo tanto, una vez descontado de los \$33,904.00 de la participación de la señora Cabeza Díaz el crédito de \$18,956.72 a favor del apelado, corresponde adjudicar la cantidad de \$14,947.28⁶ a favor de la apelante. Sin embargo, debido a que la apelante tiene un crédito por la cantidad de

⁶ \$33,904 de su participación - \$18,956.72 crédito del señor Sánchez Tosado = \$14,947.28.

\$77,724.58 y la participación del apelado en el caudal es de \$33,904.00, dicha participación no alcanza para compensar el crédito que tiene la señora Cabeza Díaz. En consecuencia, luego de utilizar la participación completa del señor Sánchez Tosado en el bien inmueble y el crédito a favor de este en el caudal común, la señora Cabeza Díaz todavía tendría a su favor un crédito de \$24,863.86⁷.

En virtud de lo anterior, nos es forzoso concluir que en el caso de autos el TPI no podía limitar la división de la comunidad al valor neto del bien inmueble propiedad de ambos, pues la responsabilidad de los comuneros no se limita hasta donde alcancen los bienes del caudal comunitario. Sino que, por el contrario, según establece el art. 329 del Código Civil, *supra*, cualquier comunero tiene derecho a contribuir a los gastos necesarios e indispensables para la preservación del caudal común, y el comunero que anticipa el pago de dichas expensas necesarias tiene derecho a repetir contra los demás miembros de la comunidad por lo pagado. *Cabrera v. Morales*, 57 DPR 457 (1940). Siendo ello así, evidentemente el recobro de dichas expensas necesarias es independiente de si los créditos exceden o no el capital.

Además, juzgamos preciso destacar que, en este caso en particular, gran parte del crédito adjudicado a la señora Cabeza Díaz es por los pagos que esta realizó a los prestamos personales que **adquirieron ambos** en calidad de codeudores y no se trata única y exclusivamente del pago de expensas necesarias que esta hizo para mantener el bien inmueble a dividirse. Hechas estas precisiones, entendemos que limitar la responsabilidad del señor Sánchez Tosado al valor neto del bien inmueble sujeto a división, no solo sería contrario al derecho previamente esbozado referente a la liquidación de la comunidad de bienes, sino que, además, constituiría un enriquecimiento injusto,

⁷ \$77,724.58 crédito de la apelante - \$33,904 participación del apelado en el bien inmueble - \$18,956.72 crédito a favor del apelado = \$24,863.86.

pues los gastos en que incurrió la señora Díaz Cabeza, y por lo cuales el foro primario le adjudicó un crédito frente al caudal de bienes común entre las partes, no se limita a los gastos del bien sujeto a división, sino que incluye, además, los gastos de los pagos realizados a los prestamos personales que nada tienen que ver con la propiedad aquí sujeta a división. Deducido ello, juzgamos que el crédito al que tiene derecho la apelante es por la cantidad de \$24,863.86.

Debido a que no se desprende del expediente ante nuestra consideración que el foro primario actuara con pasión, perjuicio o incurriere en error manifiesto en cuanto al resto de su dictamen, honramos el principio de deferencia y corrección del resto del dictamen emitido. **Solo en lo que respecta al crédito otorgado modificamos el dictamen en cuestión.**

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la sentencia apelada en los términos aquí dispuestos. Resolvemos que el crédito de \$24,863.86 que queda al descubierto a favor de la señora Cabeza Díaz debe ser pagado por el señor Sánchez Tosado con sus propios bienes. Así modificado, se confirma el dictamen apelado.

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

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