

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

CARMEN NAYDA
FRANCESCHINI
PASCUAL; RENÉ WALDO
FRANCESCHINI
PASCUAL

Apelada

v.

EDDA DIGNA
FRANCESCHINI
PASCUAL; UNIVERSAL
LIFE INSURANCE
COMPANY; BANCO
SANTANDER DE
PUERTO RICO; VELMA
FRANCESCHINI
PASCUAL

Apelante

KLAN202100480

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Mayagüez

Civil Núm.:
PO2020CV00545

Sobre: División de
comunidad de bienes
hereditarios.

Panel integrado por su presidenta la Jueza Domínguez Irizarry, el Juez Vázquez Santisteban y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de septiembre de 2021.

Comparecen ante nos Edda Digna Franceschini Pascual (“señora E.D. Franceschini Pascual”) y Velma Franceschini Pascual (“señora V. Franceschini Pascual”) (en conjunto “Apelantes”) mediante *Apelación* presentada el 28 de junio de 2021, a los fines de solicitar la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida el 27 de mayo de 2021, y notificada el 28 de mayo de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez. Por virtud de la misma, el foro *a quo*, como parte de la división y adjudicación de bienes de la comunidad hereditaria compuesta por las Apelantes, René Waldo Franceschini Pascual (“señor Franceschini Pascual”) y Carmen Nayda Franceschini Pascual (“señora C.N. Franceschini Pascual”) (en conjunto “Herederos”), ordenó la venta de dos propiedades inmuebles a la señora C.N. Franceschini Pascual.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **CONFIRMAMOS** la *Sentencia Parcial* recurrida.

I.

El 23 de abril de 2020, la señora C.N. Fransceschini Pascual y el señor R.W. Fransceschini Pascual (en conjunto “Apelados”) incoaron *Demanda* sobre división de comunidad de bienes hereditarios en contra de Universal Insurance Company, Banco Santander, y las Apelantes. Conforme a las alegaciones contenidas en la *Demanda*, Velma Pascual Rodríguez (“señora Pascual Rodríguez”), madre de los Herederos, falleció el 24 de abril de 2017. Por su parte, René Franceschini Suárez (“señor Franceschini Suárez”), padre de los Herederos, falleció el 28 de julio de 2018. Consecuentemente, al momento de instar la *Demanda*, el caudal de la señora Pascual Rodríguez y el señor Franceschini Suárez (en conjunto “Causantes”) pasó a formar parte del caudal hereditario. Los Herederos, todos mayores de edad, son titulares en partes iguales de la comunidad hereditaria formada por ese caudal.

Como parte de la *Demanda*, los Apelados desglosaron los bienes pertenecientes a la comunidad hereditaria. En lo pertinente a la controversia trabada ante nuestra consideración, se incluyeron dos bienes inmuebles sobre los cuales los Herederos tienen participaciones iguales: (1) la propiedad inmueble ubicada en la Calle Luis Muñoz Rivera del Municipio de Guayanilla, denominada la Finca Núm. 1398, inscrita en el Folio 128, Inscripción Primera, Tomo 37 de Guayanilla, Registro Ponce II (en adelante “Propiedad inmueble de Guayanilla”); y (2) la propiedad inmueble ubicada en 1759 Calle Marquesa, Urbanización Valle Real en el Municipio de Ponce, denominada la Finca Núm. 40630, inscrita en el Folio 209, Inscripción Primera, Tomo 1297 de Ponce, Registro Ponce I (en adelante “Propiedad inmueble de Ponce”)(en conjunto “Propiedades Inmuebles”). Como corolario de lo anterior, los Apelados solicitaron

que se ordenara la división y adjudicación de ambas Propiedades Inmuebles.

En respuesta, el 12 de junio de 2020, las Apelantes presentaron *Contestación a la demanda*. Por virtud de la misma, las Apelantes aceptaron ciertas alegaciones.¹ Tras varios trámites procesales, el 26 de marzo de 2021, los Apelados presentaron *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*. Mediante la misma, los Apelados solicitaron que el foro primario dictara sentencia sumaria parcial ordenando la venta de las Propiedades Inmuebles a la señora C.N. Franceschini Pascual por el valor de la tasación realizada y desglosada en la aludida moción. Tras un periodo de inacción por parte de los demás litigantes, el 20 de abril de 2021, los Apelados presentaron *Moción solicitando se dé por sometida sentencia sumaria parcial*. Posteriormente, el 26 de abril de 2021, los Apelados presentaron *Moción urgente ante deterioro de bienes inmuebles*. Por virtud de la misma, adujeron que las Apelantes aún no habían presentado una contestación a la *Moción solicitando sentencia sumaria parcial* y era imprescindible adjudicar las Propiedades Inmuebles a la mayor brevedad para evitar su continuo deterioro.

A tenor con lo anterior, el 4 de mayo de 2021, mediante *Orden* notificada el 5 de mayo de 2021, el foro *a quo* dio por sometida la solicitud de sentencia sumaria sin la oposición de las Apelantes. El mismo 5 de mayo de 2021, las Apelantes presentaron *Moción urgente en oposición a que se dicte sentencia sumaria parcial*. Conforme a la aludida moción, las Apelantes se opusieron a que se dictara sentencia sumaria en la medida que ordenara la venta de la Propiedad inmueble de Guayanilla a la señora C.N. Franceschini

¹ Específicamente, las Apelantes aceptaron las alegaciones 1-19, 22-27, 35-59, y 62. Sobre las alegaciones 20 y 21 expresaron que no ameritaban alegaciones responsivas. En cuanto a las alegaciones 28-34, las aceptaron pero aclararon que nunca se les solicitó ponerse de acuerdo para gestionar la entrega de los fondos de la herencia depositados en instituciones terceras. Por otra parte, sobre las alegaciones 60 y 61, solo aceptaron que existían gastos de partición, que le correspondían a los Herederos y que los Apelados incurrieron en estos.

Pascual. El mismo día, en respuesta, los Apelados presentaron *Réplica a oposición a sentencia sumaria parcial*. Además, el 6 de mayo de 2021, las Apelantes presentaron *Dúplica a réplica a oposición a sentencia sumaria parcial* y los Apelados presentaron *Réplica a dúplica*.

Así las cosas, el 27 de mayo de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia Parcial*, notificada el 28 de mayo de 2021. Por virtud de la misma, el foro primario ordenó la venta de ambas Propiedades Inmuebles a señora C.N. Franceschini Pascual. Cabe destacar que el foro *a quo* consideró los argumentos contenidos en la *Moción urgente en oposición a que se dicte sentencia sumaria parcial* presentada por las Apelantes, aun cuando la misma fue tardía.

Insatisfechas con la determinación, el 11 de junio de 2021, las Apelantes presentaron *Moción de reconsideración*. El 21 de junio de 2021, el foro de instancia emitió y notificó *Resolución* declarando No Ha Lugar la misma. Inconformes aun, el 28 de junio de 2021, las Apelantes acudieron ante esta Curia y esbozaron los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar la Moción de Sentencia Sumaria presentada por el apelado.

SEGUNDO ERROR:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar la Moción de Sentencia Sumaria por entender que no existía controversia de hechos.

TERCER ERROR:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar la Moción de Sentencia Sumaria ya que los anejos que acompañaron la moción no establecen la legalidad de la Sentencia dictada.

CUARTO ERROR:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al tomar conocimiento judicial como uno de sus fundamentos para declarar Ha Lugar La Moción de Sentencia Sumaria a favor del apelado.

En respuesta, el 30 de julio de 2021, comparecieron los Apelados mediante *Alegato de la parte apelada*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, pasamos a exponer el derecho aplicable.

II.

A. Estándar de Revisión de Sentencia Sumaria en Apelación

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, el Tribunal Supremo estableció “el estándar específico” que debe utilizar este Foro al “revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria”. 193 DPR 100, 117 (2015). A esos efectos, el Tribunal dispuso:

[E]l Tribunal de Apelaciones debe: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; (2) revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36; (3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos, y (4) de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 679 (2018)(citando a *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, págs. 118-119).

Es decir, planteada una revisión de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para resolver, por lo que debe evaluar las mociones presentadas en el foro primario y cumplir con los requisitos dispuestos en la Regla 36.4 de Procedimiento Civil al emitir su dictamen. 32 LPRA Ap. V, R. 36.4.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, establece los parámetros para solicitarle al tribunal que dicte sentencia sumariamente.

La moción de sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para

propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 109 (Énfasis suprimido)(Cita omitida).

Por lo tanto, esta “[p]rocede en aquellos casos en los que no existen controversias *reales y sustanciales* en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho”. *Íd.* (Énfasis en el original)(Citas omitidas). A esos fines, “un hecho material es aquel *que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable*”. *Íd.*, pág. 110 (Énfasis suplido). Para que esa controversia de hecho sea “real o sustancial, o genuina[,] debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Al hacer esta determinación,

el tribunal debe analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como los que obren en el expediente del tribunal. Esta determinación debe ser guiada por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria. Este análisis liberal persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte cuando existen controversias de hecho legítimas y sustanciales que deben ser resueltas. *Íd.*, págs. 216-217 (Cita omitida).

Por tratarse de un recurso excepcional, la expedición de este mecanismo sumario descansa predominantemente en la sana discreción judicial. *Véase SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430-435 (2013). El Tribunal de Primera Instancia es el foro que tiene ante sí la administración del caso, conoce sus particularidades y está en mejor posición para encaminar el caso hacia su disposición final. Por tanto, merece extrema deferencia al momento de decidir ejercer o no nuestro poder revisor. *Véase Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

Sin embargo, el propósito de solución rápida está sujeto al principio de alcanzar una decisión justa. *Véase Santiago v. Ríos*

Alonso, 156 DPR 181, 194 (2002). Si existe duda sobre la presencia de una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria no procede y debe resolverse en contra de su promovente. Véase *ELA v. Cole*, 164 DPR 608, 625 (2005). La sentencia sumaria no procede si hay controversia sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia gira entorno a elementos subjetivos como: intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. Véase *Ramos Pérez v. Univisión, supra*.

B. División de comunidad hereditaria

La sucesión es “es la transmisión de los derechos y obligaciones del difunto a sus herederos”. 31 LPRA ant. sec. 2081.² También se refiere a “las propiedades[,] derechos y cargas que una persona deja después de su muerte . . .”. 31 LPRA ant. sec. 2082. Sin embargo, es “también el derecho por el cual el heredero puede tomar posesión de los bienes del difunto conforme a ley”. 31 LPRA ant. sec. 2084. Cuando concurre más de un heredero, se genera una comunidad de bienes indivisa conocida como la comunidad hereditaria. Véase J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derecho de Sucesiones*, 2da ed. rev., San Juan, 2006, T. IV, Vol. III, págs. 481-482.

Como regla general, “[n]ingún coheredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, . . .”. 31 LPRA ant. sec. 2857 (Énfasis suplido). A esos fines, cualquier “coheredero que tenga la libre administración y disposición de sus bienes, podrá pedir en cualquier tiempo la partición de la herencia”. 31 LPRA ant. sec. 2872. Esta partición puede efectuarse de manera “judicial y extrajudicial; esta última se conoce también como negocial, por resultar de un negocio jurídico, que puede ser tanto unilateral como

² Cabe destacar que los causantes en el caso de autos fallecieron previo a la vigencia del nuevo *Código Civil de Puerto Rico*, Ley Núm.55-2020 (“*Código Civil de 2020*”)—el cual entró en vigor el 28 de noviembre de 2020. Por tanto, esta acción está sujeta a la disposición transitoria sobre sucesiones: “[l]os derechos a la herencia de quien ha fallecido . . . antes de entrar en vigor este Código, se rigen por la legislación anterior”. 31 LPRA sec. 11721. Por consiguiente, el caso de marras no se ve afectado por la aprobación del *Código Civil de 2020*.

plurilateral”. M.A. Diez Fulladosa, *La Herencia: Su régimen jurídico en Puerto Rico*, San Juan, Ed. InterJuris, 2015, pág. 407. No obstante, “[c]uando los herederos mayores de edad *no se entendieren sobre el modo de hacer la partición*, quedará a salvo su derecho para que lo ejerciten en la forma prevenida en los preceptos sobre procedimientos legales especiales”. 31 LPRA ant. sec. 2878 (Énfasis suplido). Esta es la llamada partición judicial, la cual es una vía supletoria de efectuar la partición. Véase Diez Fulladosa, *op. cit.*, pág. 408. Este “es el procedimiento judicial adecuado *para ponerle fin al estado de indivisión de una herencia*, por lo que su propósito es obtener la terminación de la comunidad hereditaria”. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 176 (2005)(Escolio omitido)(Énfasis suplido). En ese caso, “el partidador designado por el juez someterá a este un informe con recomendaciones sobre cómo hacer la partición, que deberá ajustarse a las normas del testamento o del Código”. Diez Fulladosa, *op. cit.*, pág. 408.

A pesar de lo anterior, nada “impide que el tribunal proceda directamente a efectuar la partición, cuando así lo considere conveniente . . .”. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 514. En ese caso, el tribunal “prescindirá de la ayuda de terceras personas que no sean el administrador judicial o el albacea designado por el testador. Entonces el Juez hace las veces de contador-partidor”. *Íd.* En el proceso de división y adjudicación, “[c]uando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división, *podrá adjudicarse a uno*, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero”. 31 LPRA ant. sec. 2881 (Énfasis suplido).

III.

Expuesto el derecho aplicable y examinados los autos *de novo*, puesto que nuestra determinación no dispone de la totalidad del pleito, nos corresponde resolver conforme a la Regla 36.4 de

Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4. Véase, también, *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, *supra*. Veamos.

En cumplimiento con las disposiciones de las Reglas de Procedimiento Civil, en su *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, los Apelados esbozaron los siguientes incontrovertidos:

1. **Todas las partes están de acuerdo** en que la descripción registral de la propiedad ubicada en Guayanilla es la siguiente:

“URBANA: Solar radicado en el Pueblo de Guayanilla, Puerto Rico, Calle Muñoz Rivera. Mide por su frente, o sea, al ESTE colindando con la Calle Muñoz Rivera de Guayanilla, 17.40 metros por su espalda, OESTE, en colindancia con la finca de don Rodulfo Rodríguez, antes, hoy del Doctor José Cobián Álvarez, 13.00 metros; por su derecho entrando al NORTE, colinda con finca de don Luis y don Rodulfo Rodríguez, antes, hoy propiedad de Mario Mercado e Hijos y de Don Benigno Rodríguez, 70.00 metros y por la izquierda, o sea, al SUR, con finca de don Rodulfo Rodríguez, antes, hoy propiedad de doña Rita Vecchini, 70.00 metros. Tiene un área superficial de 1064.00 metros. Tiene un área superficial de 1064.00 metros cuadrados. Contiene una casa de mampostería madera y zinc con balcón de hierro al frente al que mide 0.00 metros de frente 8.00 metros al Sur y 8.00 metros al Norte con un martillo de los mismos materiales.”

(Véase párrafo 41 de la Demanda y párrafo 9 de la Contestación a la Demanda en la que se aceptó este hecho).

2. **Todas las partes están de acuerdo** en que los datos registrales de la propiedad de Guayanilla son los siguientes: Finca 1398, Folio 128, Inscripción Primera, Tomo 37 de Guayanilla, Registro Ponce II; que el número de Catastro es 386-034-038-15-001 y que no tiene deuda hipotecaria (Véase párrafos 37, 38, y 40 de la Demanda y párrafo 9 de la Contestación a la Demanda en la que se aceptaron todos estos hechos).
3. **Todas las partes están de acuerdo** en que la descripción registral de la propiedad ubicada en Ponce es la siguiente:

“URBANA: Parcel of land at Valle Real Development, located at Canas Ward of Ponce, Puerto Rico, which is described in the Plot Plan of said Development with the number, area and boundaries related as follows: Lot Number: 4 of Block B; Area: FOUR HUNDRED THIRTEEN SQUARE METERS AND EIGHTY CENTIMETER. Bounded: At the NORTH, by lot three, distance of twenty meters and sixty-six centimeters; at the SOUTH by lot five, distance of twenty meters and seventy-two centimeters; at the EAST, by Street C, distance of twenty meters; and at WEAT, by lot fifty-nine, distance of twenty meters. The above described property contains a concrete house, designed for one family, built in accordance with the plans and specifications approved by the Federal Housing Administration and other government agencies.”

(Véase párrafo 51 de la Demanda y párrafo 9 de la Contestación a la Demanda en la que se aceptó este hecho).

4. **Todas las partes están de acuerdo** en que los datos registrales de la propiedad de Ponce son Finca 40630, Folio 209 Inscripción Primera, Tomo 1297 de Ponce, Registro Ponce I; que el número de catastro es 412-011-067-03-001 y que no tiene deuda hipotecaria. (Véase párrafos 47, 58 y 50 de la Demanda y párrafo 9 de la Contestación a la Demanda en la que se aceptaron todos estos hechos).
5. **Todas las partes están de acuerdo** en que la propiedad de Guayanilla y la propiedad de Ponce son parte del caudal hereditario. (Véase párrafos 47, 48 y 50 de la Demanda y párrafo 9 de la Contestación a la Demanda en la que se aceptaron todos estos hechos).
6. **Todas las partes están de acuerdo** en que cada uno de los cuatro herederos de nombre Edda, Nayda, Velma y René W. de apellidos Franceschini Pascual son dueños de un 25% de la propiedad inmueble de Ponce y de la propiedad inmueble de Guayanilla. (Véase párrafos 44 y 54 de la Demanda y párrafo 9 de la Contestación a la Demanda en la que se aceptaron todos estos hechos).
7. **Todas las partes están de acuerdo** en que los relevos de Herencia fueron expedidos por el Departamento de Hacienda. (Véase párrafos 17 y 18 de la Demanda y párrafo 6 de la Contestación a la Demanda en la que se aceptaron todos estos hechos).
8. **Todas las partes están de acuerdo** en que procede que se ordene la división y adjudicación de la propiedad de Guayanilla y de la propiedad de Ponce. (Véase párrafos 43 y 53 de la Demanda y párrafo 9 de la Contestación a la Demanda en la que se aceptaron todos estos hechos).
9. La propiedad de Guayanilla y la propiedad de Ponce están inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de los cuatro herederos Edda Digna, Carmen Nayda, Velma y René Waldo de apellidos Franceschini Pascual. (Véase las dos instancias autorizadas por el Notario Luis A. Montañez Del Valle el 13 de febrero de 2020 que se incluyen como Exhibits 1y 2 y las correspondientes notificaciones del Registro de la Propiedad que son cuatro páginas y se incluyen todas como Exhibit 3).
10. La propiedad de Guayanilla fue tasada en la cantidad de \$150,000.00 por el Tasador debidamente licenciado Salvador Márquez. (Véase Informe de Tasación que se incluye como Exhibit 4).
11. La propiedad de Ponce fue tasada en la cantidad de \$160,000.00 por el Tasador debidamente licenciado Salvador Márquez. (Véase Informe de Tasación que se incluye como Exhibit 5).
12. La compradora Carmen Nayda Franceschini Pascual está en disposición de adquirir de inmediato las dos propiedades inmuebles por el valor de las dos tasaciones realizadas por el Tasador Salvador Márquez. (Declaración Jurada de la compradora Carmen Nayda Franceschini Pascual que se incluye como Exhibit 6).

Véase Moción solicitando sentencia sumaria parcial, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, págs. 1-3 (Negrillas en el original).

Para sostener estos hechos, anejaron a la referida moción: (1) las instancias comprobando que las Propiedades Inmuebles están inscritas a nombre de los Herederos y las notificaciones correspondientes del Registro de la Propiedad; (2) la tasación de las Propiedades Inmuebles; y (3) una declaración jurada de la señora C. N. Franceschini Pascual, mediante la cual esta declara estar interesada y disponible para comprar ambas Propiedades Inmuebles por el precio de tasación.

Por su parte, en su *Moción urgente en oposición a que se dicte sentencia sumaria parcial*, las Apelantes expresaron estar conformes con todas las alegaciones con la excepción del párrafo doce de la misma. Este párrafo dispone lo siguiente:

La compradora Carmen Nayda Franceschini Pascual está en disposición de adquirir de inmediato las dos propiedades inmuebles por el valor de las dos tasaciones realizadas por el Tasador Salvador Márquez. (Declaración Jurada de la compradora Carmen Nayda Franceschini Pascual que se incluye como Exhibit 6). *Véase Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 3.

Ante esto, las Apelantes adujeron que existe una controversia de hechos debido a que la señora V. Franceschini Pascual “está en posición de comprar la propiedad inmueble de Valle Real en las mismas condiciones que su hermana . . .”. *Véase Moción urgente en oposición a que se dicte sentencia sumaria parcial*, presentada 5 de mayo de 2021, Apéndice, Exhibit 6, pág. 2. Para sostener esta alegación, las Apelantes anejaron a su moción las comunicaciones cursadas entre los representantes legales de las Apelantes y los Apelados, por virtud de las cuales discuten el interés de la señora V. Franceschini Pascual de adquirir la Propiedad inmueble de Guayanilla. No surge de estas que exista un acuerdo entre las partes ni una declaración inequívoca de que la señora V.

Franceschini Pascual va a adquirir la Propiedad inmueble de Guayanilla. Por consiguiente, las Apelantes manifestaron:

Nuestra oposición solamente radica en que se ordene la venta de la propiedad de Valle Real a la demandante Carmen Nayda Franceschini Pascual pero no nos oponemos a que se ordene la venta de la propiedad inmueble de Guayanilla a dicha demandante. Véase *Moción urgente en oposición a que se dicte sentencia sumaria parcial*, presentada 5 de mayo de 2021, Apéndice, Exhibit 6, pág. 2.

Tras considerar los argumentos de las partes, el Tribunal de Primera Instancia esbozó las siguientes determinaciones de hecho en su *Sentencia Parcial*:

1. Los datos registrales de la propiedad de Guayanilla son: Finca 1398, Folio 128, Inscripción Primera, Tomo 37 de Guayanilla, Registro Ponce II. El número de Catastro es 386-034-038-15-001 y dicha propiedad no tiene deuda hipotecaria.
2. La descripción registral de la propiedad ubicada en Ponce [sic] es la siguiente:

“URBANA: Solar radicado en el Pueblo de Guayanilla, Puerto Rico, Calle Muñoz Rivera. Mide por su frente, o sea, al ESTE colindando con la Calle Muñoz Rivera de Guayanilla, 17.40 metros por su espalda, OESTE, en colindancia con la finca de don Rodolfo Rodríguez, antes, hoy del Doctor José Cobián Álvarez, 13.00 metros; por su derecho entrando al NORTE, colinda con finca de don Luis y don Rodolfo Rodríguez, antes, hoy propiedad de Mario Mercado e Hijos y de Don Benigno Rodríguez, 70.00 metros y por la izquierda, o sea, al SUR, con finca de don Rodolfo Rodríguez, antes, hoy propiedad de doña Rita Vecchini, 70.00 metros. Tiene un área superficial de 1064.00 metros. Tiene un área superficial de 1064.00 metros cuadrados. Contiene una casa de mampostería madera y zinc con balcón de hierro al frente al que mide 0.00 metros de frente 8.00 metros al Sur y 8.00 metros al Norte con un martillo de los mismos materiales.”

3. Los datos registrales de la propiedad de Ponce son Finca 40630, Folio 209 Inscripción Primera, Tomo 1297 de Ponce, Registro Ponce I. El número de catastro es 412-011-067-03-001. Dicha propiedad no tiene deuda hipotecaria.

4. La descripción registral de la propiedad ubicada en Ponce es la siguiente:

“URBANA: Parcel of land at Valle Real Development, located at Canas Ward of Ponce, Puerto Rico, which is described in the Plot Plan of said Development with the number, area and boundaries related as follows: Lot Number: 4 of Block B; Area: FOUR HUNDRED THIRTEEN SQUARE METERS AND EIGHTY CENTIMETER. Bounded: At the NORTH, by lot three, distance of twenty meters and sixty-six centimeters; at the SOUTH by lot five, distance of twenty meters

and seventy-two centimeters; at the EAST, by Street C, distance of twenty meters; and at WEAT, by lot fifty-nine, distance of twenty meters. The above described property contains a concrete house, designed for one family, built in accordance with the plans and specifications approved by the Federal Housing Administration and other government agencies.”

5. La propiedad de Guayanilla y la propiedad de Ponce son parte del caudal hereditario.
6. Cada uno de los cuatro herederos de nombre Edda, Nayda, Velma y René W. de apellidos Franceschini Pascual son dueños de un 25% de la propiedad inmueble de Ponce y de la propiedad inmueble de Guayanilla.
7. Los relevos de Herencia fueron expedidos por el Departamento de Hacienda.
8. Procede que se ordene la división y adjudicación de la propiedad de Guayanilla y de la propiedad de Ponce.
9. La propiedad de Guayanilla y la propiedad de Ponce están inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de los cuatro herederos Edda Digna, Carmen Nayda, Velma y René Waldo de apellidos Franceschini Pascual [sic]
10. La propiedad de Guayanilla fue tasada en la cantidad de \$150,000.00 por el Tasador debidamente licenciado Salvador Márquez.
11. La propiedad de Ponce fue tasada en la cantidad de \$160,000.00 por el Tasador debidamente licenciado Salvador Márquez.
12. La compradora Carmen Nayda Franceschini Pascual está en disposición de adquirir de inmediato las dos propiedades inmuebles por el valor de las dos tasaciones realizadas por el Tasador Salvador Márquez. Véase *Sentencia Parcial*, notificada el 28 de mayo de 2021, Apéndice, Exhibit 11, págs. 8-10.

En cumplimiento con el mandato de la Regla 36.4, pasamos a exponer nuestras determinaciones de hecho:

1. Respecto a la Propiedad inmueble de Guayanilla, la descripción registral es la siguiente:

“URBANA: Solar radicado en el Pueblo de Guayanilla, Puerto Rico, Calle Muñoz Rivera. Mide por su frente, o sea, al ESTE colindando con la Calle Muñoz Rivera de Guayanilla, 17.40 metros por su espalda, OESTE, en colindancia con la finca de don Rodolfo Rodríguez, antes, hoy del Doctor José Cobián Álvarez, 13.00 metros; por su derecho entrando al NORTE, colinda con finca de don Luis y don Rodolfo Rodríguez, antes, hoy propiedad de Mario Mercado e Hijos y de Don Benigno Rodríguez, 70.00 metros y por la izquierda, o sea, al SUR, con finca de don Rodolfo Rodríguez, antes, hoy propiedad de doña Rita Vecchini, 70.00 metros. Tiene un área superficial de 1064.00 metros. Tiene un área superficial de 1064.00 metros cuadrados. Contiene una casa de mampostería madera y zinc

con balcón de hierro al frente al que mide 0.00 metros de frente 8.00 metros al Sur y 8.00 metros al Norte con un martillo de los mismos materiales.” Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, págs. 1-2.

2. Los datos registrales son los siguientes:

Finca 1398, Folio 128, Inscripción Primera, Tomo 37 de Guayanilla, Registro Ponce II; que el número de Catastro es 386-034-038-15-001 y que no tiene deuda hipotecaria. Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 2.

3. La Propiedad inmueble de Guayanilla era propiedad ganancial de la señora Pascual Rodríguez y el señor Franceschini Suárez. Véase *Caudal Relicto Bruto de Velma Pascual Rodríguez*, Apéndice, Exhibit 1f, pág. 2; *Caudal Relicto Bruto de René Franceschini Suárez*, Apéndice, Exhibit 1g, pág. 2.

4. Respecto a la Propiedad inmueble de Ponce, la descripción registral es la siguiente:

“URBANA: Parcel of land at Valle Real Development, located at Canas Ward of Ponce, Puerto Rico, which is described in the Plot Plan of said Development with the number, area and boundaries related as follows: Lot Number: 4 of Block B; Area: FOUR HUNDRED THIRTEEN SQUARE METERS AND EIGHTY CENTIMETER. Bounded: At the NORTH, by lot three, distance of twenty meters and sixty-six centimeters; at the SOUTH by lot five, distance of twenty meters and seventy-two centimeters; at the EAST, by Street C, distance of twenty meters; and at WEAT, by lot fifty-nine, distance of twenty meters. The above described property contains a concrete house, designed for one family, built in accordance with the plans and specifications approved by the Federal Housing Administration and other government agencies.” Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 2.

5. Los datos registrales son los siguientes:

Finca 40630, Folio 209 Inscripción Primera, Tomo 1297 de Ponce, Registro Ponce I; que el número de catastro es 412-011-067-03-001 y que no tiene deuda hipotecaria. Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 2.

6. La Propiedad inmueble de Ponce era propiedad ganancial de la señora Pascual Rodríguez y el señor Franceschini Suárez. Véase *Caudal Relicto Bruto de Velma Pascual Rodríguez*, Apéndice, Exhibit 1f, pág. 2; *Caudal Relicto Bruto de René Franceschini Suárez*, Apéndice, Exhibit 1g, pág. 2.

7. El 24 de abril de 2017, falleció la señora Pascual Rodríguez. Véase *Certificado de defunción de Velma Pascual Rodríguez*, Apéndice, Exhibit 1b.

8. El 28 de julio de 2018, falleció el señor Franceschini Suárez. Véase *Certificado de defunción de René Franceschini Suárez*, Apéndice, Exhibit 1c.
9. Ambas Propiedades Inmuebles pertenecen a la comunidad hereditaria Franceschini Pascual (“Comunidad Hereditaria”). Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 2.
10. Las Propiedades Inmuebles están inscritas a nombre de la Comunidad Hereditaria en el Registro de la Propiedad. Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 3.
11. La Comunidad Hereditaria está compuesta por los Herederos, de nombre Edda Digna, Carmen Nayda, Velma y René Waldo de apellidos Franceschini Pascual. Por virtud de ello, los Herederos son dueños cada uno de un 25% de la Propiedad inmueble de Ponce y de la Propiedad inmueble de Guayanilla. Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, págs. 2-3.
12. El Departamento de Hacienda expidió un Certificado de Cancelación de Gravamen Contributivo respecto al caudal de ambos Causantes. Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 3; *Certificación de cancelación de gravamen contributivo de Velma Pascual Rodríguez*, Apéndice, Exhibit 1f, pág. 1; *Certificación de cancelación de gravamen contributivo de René Franceschini Suárez*, Apéndice, Exhibit 1g, pág. 1.
13. Todos los Herederos están de acuerdo en que procede que se ordene la división y adjudicación de la Propiedad inmueble de Guayanilla y de la Propiedad inmueble de Ponce. Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 3.
14. Debido a que las Propiedades Inmuebles están desocupadas, estas están sufriendo deterioro. Véase *Declaración jurada de Carmen Nayda Franceschini Pascual*, suscrita 25 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4f.
15. La Propiedad inmueble de Guayanilla fue tasada en la cantidad de \$150,000.00 por el Tasador debidamente licenciado Salvador Márquez. Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 3.
16. La Propiedad inmueble de Ponce fue tasada en la cantidad de \$160,000.00 por el Tasador debidamente licenciado Salvador Márquez. Véase *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 3.
17. Carmen Nayda Franceschini Pascual declaró bajo juramento que está en disposición de adquirir de inmediato las dos propiedades inmuebles por el valor de las dos tasaciones realizadas por el Tasador Salvador Márquez. Véase *Moción solicitando sentencia sumaria*

parcial, presentada 26 de marzo de 2021, Apéndice, Exhibit 4, pág. 3.

18. La representación legal de Velma Franceschini Pascual ha comunicado que la misma tiene interés en adquirir la Propiedad inmueble de Guayanilla. Véase *Moción urgente en oposición a que se dicte sentencia sumaria parcial*, presentada 5 de mayo de 2021, Apéndice, Exhibit 6, págs. 4-5.

IV.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los autos, pasamos a resolver. Por estar íntimamente ligados, discutiremos los señalamientos de error en conjunto. En apretada síntesis, las Apelantes sugieren que procede revocar la *Sentencia Parcial* debido a la existencia de una controversia de hecho material real y sustancial. Tras un análisis detenido de los autos, es forzoso concluir que no les asiste la razón. Veamos.

Según la argumentación de las Apelantes, la única controversia de hecho existente es que la señora C.N. Franceschini Pascual no es la única compradora interesada en la Propiedad inmueble de Guayanilla, debido a que la señora V. Franceschini Pascual también tiene tal interés. Sin embargo, al examinar las determinaciones de hecho emitidas por el foro primario, concluimos que el hecho levantado por las Apelantes no es un hecho material y tampoco contradice la determinación del foro *a quo*. Además, la controversia creada no es real y sustancial. La señora C.N. Franceschini Pascual manifestó su intención y disposición para adquirir las Propiedades Inmuebles mediante declaración jurada y ha demostrado la toma de acciones afirmativas a esos fines.³ Por su parte, respecto a la señora V. Franceschini Pascual, solamente se ha presentado evidencia de que su representante legal ha comunicado su interés en la Propiedad inmueble de Guayanilla, y

³ Por ejemplo, mediante la *Moción urgente ante deterioro de bienes inmuebles*, los Apelados informaron que la señora C.N. Franceschini Pascual “estaría consignando de inmediato la cantidad correspondiente en Secretaría del Tribunal . . .”. Véase *Moción urgente ante deterioro de bienes inmuebles*, presentada 16 de abril de 2021, Apéndice, Exhibit 5.

no existe una declaración directa sobre su intención ni disposición para adquirir el bien de manera inminente ni un acuerdo a esos efectos. Mientras el foro primario pudo haber añadido una determinación de hecho a los fines de incluir esas comunicaciones en su *Sentencia Parcial*, este hecho no crea una controversia real y sustancial sobre un hecho material. Como corolario de ello, no existía una controversia de hechos que le impidiera al foro primario dictar sentencia por la vía sumaria.

Establecido lo anterior, es menester señalar que, en casos como el de autos, cuando los herederos acuden ante el foro judicial a los fines de solicitar la partición de la herencia, es precisamente debido a que los Herederos no pudieron lograr un acuerdo extrajudicial respecto a la división de los bienes que componen el caudal hereditario. A esos efectos, el Tribunal, en el ejercicio de sus funciones, determina cómo efectuar la partición, de manera que no se le obligue a un coheredero permanecer en la indivisión de la comunidad hereditaria. Por lo tanto, no podemos concluir que el consentimiento de las Apelantes fuera un requisito para efectuar la partición judicial conforme resolvió el foro *a quo*. Las Apelantes no señalan fuente alguna que disponga lo contrario. De igual manera, puesto que la solicitud instada en la *Demanda* era la división y adjudicación de la Comunidad Hereditaria, carece de méritos el planteamiento esbozado por las Apelantes respecto a que la venta de las Propiedades Inmuebles no formaba parte de las reclamaciones de la *Demanda*. Puesto que el caudal hereditario objeto de controversia consiste en bienes indivisibles, la forma en que se divide y adjudica una propiedad inmueble es mediante su venta y el posterior abono de valor a los herederos.

Por último, aun cuando el foro primario tomó conocimiento judicial sobre los fenómenos tectónicos del área sur de Puerto Rico para sostener la urgencia de la adjudicación de las Propiedades

Inmuebles para evitar su deterioro, de un examen de los autos surge que el hecho del deterioro de las Propiedades Inmuebles fue establecido por otros medios. Primeramente, formó parte de la *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*, a través de la declaración jurada de C.N. Franceschini Pascual. Además, fue objeto de una solicitud urgente por parte de los Apelados. Por su parte, las Apelantes no presentaron evidencia para refutar tal aseveración.

V.

Por los fundamentos expuestos, **CONFIRMAMOS** la *Sentencia Parcial* recurrida.

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