

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL VI

GLORIA MARÍA MALDONADO
APONTE Y OTROS

Apelado

v

MARÍA LUCENIA
MALDONADO APONTE;
EDWIN MALDONADO APONTE
Y OTROS

Apelante

KLAN202300133

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Guayama

Civil Núm.:
G AC2015-0127
(301)

Sobre:
Nulidad de Escritura

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2023.

Comparecen ante nos la señora María L. Maldonado Aponte y el señor Edwin Maldonado Aponte (en conjunto, parte apelante) mediante recurso de *Apelación* y nos solicitan la revocación de la *Sentencia Sumaria Parcial*¹ emitida 8 de febrero de 2022, notificada el 10 de febrero de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama (TPI o foro primario). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró, entre otras cosas, la nulidad de una escritura pública sobre compraventa.

Además, la parte apelante solicita la revisión de la *Resolución* emitida el 10 de enero de 2023, notificada el 13 de enero de 2023, por el TPI. Por virtud de esta, el foro primario ordenó el pago de costas a favor de la parte apelada².

¹ **El 1 de septiembre de 2022, notificada el 13 de septiembre de 2022, el TPI emitió *Resolución* en la que ordenó la renotificación de la *Sentencia* a todas las partes y a los codemandados en rebeldía, por edicto.**

² Nuestro Tribunal Supremo determinó en *Silva Barreto v. Tejada Martell*, 199 DPR 311 (2017) que se permite acumular en un mismo recurso apelativo varias determinaciones emitidas en el mismo caso, condicionado a que el recurso se presente oportunamente en alzada.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **confirmamos** la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada y la *Resolución* impugnada.

I.

Según surge del expediente ante nos, el 15 de septiembre de 2015, Gloria María Maldonado Aponte, Eileen Maldonado, Christopher Maldonado, Krystal Ming Maldonado y Florence Li-Maldonado (en conjunto, parte apelada)³ presentó una *Demanda*⁴ sobre nulidad de escritura contra María L. Maldonado Aponte; Miguel Luis Maldonado Delgado; Edwin Maldonado Aponte; John Carrasquillo Maldonado; María Antonia Maldonado t/c/c María Antonia Berríos; María Socorro Aponte; John Doe; Richard Doe; y Fulano de Tal.

Primero, la parte apelada alegó que, el 7 de junio de 1995, el señor Higinio M. Maldonado Delgado, su esposa, la señora María A. Aponte Rivera (esposos Maldonado-Aponte) y el señor Miguel L. Maldonado Delgado, hermano del señor Higinio M. Maldonado Delgado, comparecieron en la Escritura Número 59 sobre *Segregación, Adjudicación y Agrupación* (Escritura Núm. 59)⁵. Adujo la parte apelada que, en dicha escritura, a los esposos Maldonado-Aponte, se les adjudicó el lote número dos⁶. Sostuvo que la titularidad del lote número dos se desglosa como sigue: el señor Miguel L. Maldonado Delgado dueño de un 33.33%, el señor Higinio

³ Los demandantes Eileen Maldonado, Christopher Maldonado, Krystal Ming Maldonado y Florence Li-Maldonado son miembros de la Sucesión de Higinio Maldonado Aponte, quien era hijo de Higinio M. Maldonado Delgado y María A. Aponte Rivera.

⁴ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 194-195.

⁵ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 89-96.

⁶ “LOTE NÚMERO DOS: Predio de terreno sito en el Barrio Guavate del término municipal de Cayey, Puerto Rico, con una cabida superficial de 15,611.59 metros cuadrados, equivalentes a 3.971 cuerdas, en lindes por el NORTE con terrenos del lote identificado con el número uno del plano de inscripción aprobado por ARPE número 93-70-D-095-KPLS; por el SUR con terrenos del lote identificado con el número tres en dicho plano; por el ESTE en una alineación con terrenos del señor Santana Mejías y en otra con terrenos del señor Ángel Cruz; y por el OESTE en varias alineaciones con dos caminos públicos y el remanente de la finca principal de la cual se segrega”.

M. Maldonado Delgado, en su carácter privativo, dueño en un 33.33% y la sociedad legal de gananciales compuesta por los esposos Maldonado-Aponte dueña en un 33.33%.

Segundo, la parte apelada arguyó que, el 4 de junio de 1999, se otorgó la Escritura Número 117 sobre *Segregación y Compraventa* (Escritura Núm. 117)⁷ mediante la cual los titulares del lote número dos segregaron y vendieron 982.60 metros cuadrados a favor del apelante, el señor Edwin Maldonado Aponte. A esos efectos, se redujo la cabida del lote número dos a 14,628.99 metros cuadrados. Como resultado de lo anterior, la participación en el remanente de la finca era la siguiente: el señor Higinio M. Maldonado Delgado era dueño privativamente del 35.57%, la sociedad legal de gananciales compuesta por los esposos Maldonado-Aponte era dueña del 28.86% y el señor Miguel L. Maldonado Aponte era dueño del 35.57%.

Tercero, la parte apelada adujo que, el 7 de agosto de 2013, el señor Higinio M. Maldonado Delgado otorgó la Escritura Número 3 sobre *Compraventa* (Escritura Núm. 3), mediante la cual vendió a su hija, la señora María L. Maldonado Aponte, el lote número dos⁸. Señaló que el señor Higinio M. Maldonado Delgado compareció como “único dueño en carácter privativo” y “en pleno dominio” del lote número dos. Además, vendió, cedió y traspasó la propiedad en su totalidad. Además, arguyó que la señora María L. Maldonado Aponte, con pleno conocimiento de que su padre, el señor Higinio M. Maldonado Delgado, no era el único dueño del lote número dos, otorgó la Escritura Núm. 3.

Por lo anterior, la parte apelada, sostuvo en su demanda que la compraventa era nula, toda vez que no comparecieron todos los titulares. Señaló que la señora María L. Maldonado Aponte se

⁷ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 101-112.

⁸ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 160-174.

apropió del lote número dos, lo que privó a los demandantes de sus derechos hereditarios sobre el predio⁹. La parte apelada solicitó como remedio la suma de cincuenta mil dólares (\$50,000.00) por concepto de daños y perjuicios, se declare Ha Lugar la demanda y, en consecuencia, se decrete la nulidad de la Escritura Número 3. Por último, solicitó la imposición del pago de costas y honorarios de abogado.

En respuesta, el 1 de septiembre de 2016, la señora María L. Maldonado Aponte y el señor Edwin Maldonado Aponte presentaron *Contestación a Demanda y Reconvención*¹⁰. En su contestación a demanda, negaron la mayoría de las alegaciones en su contra y esbozaron sus defensas afirmativas¹¹. En cuanto a la reconvención alegaron haber sido quienes aportaron económicamente para el cuidado de sus progenitores, los esposos Maldonado-Aponte. Sostuvo que la parte apelada no aportó ni se ocupó en ningún momento de las necesidades de estos. En específico, afirmaron que la señora María L. Maldonado Aponte aportó la suma de \$100,000.00 para cubrir las necesidades de los esposos Maldonado-Aponte. Además, reclamaron a la parte apelada la suma de \$75,000.00, más intereses legales, costas, gastos y honorarios de abogados.

El 29 de enero de 2018, la parte apelada presentó una *Demanda Enmendada*¹² a los fines de incluir a la sucesión de la codemandada María Antonia Maldonado t/c/c María Antonia Berríos, toda vez que falleció el 25 de septiembre de 2016 y era hija

⁹ Según surge del expediente ante nos, el 15 de octubre de 2014 falleció la señora María A. Aponte Rivera y el 1 de diciembre de 2014 falleció el señor Higinio M. Maldonado Delgado.

¹⁰ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 229-232.

¹¹ *Íd.*, págs. 230-231. Como defensas afirmativas enumeraron las siguientes: “1. La demanda, según redactada, no aduce hechos que constituya una causa de acción ni justifique la concesión de del remedio solicitado contra la parte demanda; 2. La presente demanda debe ser desestimada; 3. La presente acción es improcedente; 4. Falta de jurisdicción [...]; 5. Impedimento; 6. Falta de causa; 7. Caducidad y/o prescripción; 8. Falta de diligencia; y 9. Pago”.

¹² Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 187-193.

del señor Higinio M. Maldonado Delgado¹³. El 16 de febrero de 2018, la parte apelante presentó su *Contestación a Demanda Enmendada*¹⁴ en la que negaron la mayoría de las alegaciones en su contra. Asimismo, reiteraron las defensas afirmativas presentadas en la contestación a la demanda original y las alegaciones de la reconvencción¹⁵.

Luego de varios trámites procesales, el 9 de octubre de 2019, la parte apelada presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*¹⁶. Arguyó que, procedía que se dictara sentencia sumaria parcial debido a que no existía controversia sobre lo siguiente: 1) los dueños del lote número dos eran el causante Higinio M. Maldonado Delgado en su carácter privativo, la sociedad legal de gananciales compuesta por los esposos Maldonado-Aponte y el señor Miguel L. Maldonado Delgado; 2) para que la Escritura Núm. 3 fuera válida tenían que comparecer los dueños de dicho lote; 3) que la comparecencia del señor Higinio M. Maldonado Delgado en la Escritura Núm. 3, en la cual alegó ser el único dueño del lote era incorrecta; 4) la señora María L. Maldonado Aponte no tenía evidencia que acreditara haber pagado \$75,000.00 a su padre por la compra del lote número dos; 5) que de la compraventa surgía que la Escritura Núm. 3 era nula; 6) que la señora María L. Maldonado Aponte no tenía evidencia que acreditara haber invertido \$100,000.00 en sus progenitores, los esposos Maldonado-Aponte; y

¹³ La Sucesión de la señora María Antonia Maldonado t/c/c María Antonia Berríos está compuesta por: Frankie, Marilyn, Mayra, Myrna, Laura y Wanda, todos de apellidos Berríos Maldonado.

¹⁴ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 224-228.

¹⁵ El 19 de marzo de 2018, la parte apelada presentó una *Solicitud para que se eliminen defensas afirmativas sometidas por los codemandados María Lucenia y Edwin Aponte Maldonado en la Contestación a Demanda Emendada*. El 8 de febrero de 2022, notificada el 10 de febrero de 2022, el TPI emitió *Resolución*, en la cual declaró Ha Lugar la solicitud presentada por la parte apelada y eliminó las defensas afirmativas que presentó la parte apelante en su *Contestación a Demanda Enmendada* por no esbozarlas de forma clara, expresa y específica. Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 242-244.

¹⁶ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 69-88.

7) que la Reconvención instada por la parte apelante no era procedente en derecho.

Por su parte, el 5 de diciembre de 2019, la parte apelante presentó *Oposición a: “Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria Parcial”*¹⁷. Alegó que, existían controversias de hechos con relación a si la intención del señor Higinio M. Maldonado Delgado, al realizar el negocio jurídico, era vender toda su participación privativa y ganancial del bien inmueble sobre el cual era titular. En la alternativa, adujo que procedía determinar si en los bienes envueltos enajenó más participación de los que él era legítimamente titular. Por último, arguyó que había que determinar si los hijos y nietos tenían que aportar al sustento y cuidado de los esposos Maldonado-Aponte en su periodo de vejez.

Luego de examinar los argumentos esgrimidos por las partes, el 8 de febrero de 2022, notificada el 10 de febrero de 2022, el TPI emitió *Sentencia Sumaria Parcial*¹⁸ en la que consignó sesenta y cinco (65) determinaciones de hechos, declaró Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial sometida por la parte apelada y declaró No Ha Lugar la Reconvención presentada por la parte apelante.

En particular, el foro primario determinó que los dueños del lote número dos son el causante Higinio M. Maldonado Delgado, en su carácter privativo, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por los esposos Maldonado-Aponte y el señor Miguel L. Maldonado Delgado. Además, concluyó que para que la Escritura Número 3 tuviera validez legal debieron comparecer todos los dueños de dicho lote. De igual forma, determinó que la comparecencia del señor Higinio M. Maldonado Aponte en la Escritura número 3, en la cual alegó ser el único dueño del predio, no era correcta. Tampoco era

¹⁷ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 133-152.

¹⁸ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 33-68.

correcta la cabida del lote número dos, al afirmar que la misma era de 15,611.59 mc. Por otra parte, señaló que la señora María L. Maldonado Aponte no acreditó el pago de \$75,000.00 del precio de la compraventa. Por todo lo anterior, el TPI concluyó que la Escritura Núm. 3 es nula debido a que no se cumplió con los requisitos de un contrato de compraventa; y no existió una donación simulada ya que tampoco se cumplieron los requisitos de una donación. En consecuencia, el foro primario ordenó a la señora María L. Maldonado Aponte que desistiera de ejercer actos como única dueña del lote número dos.

El 26 de agosto de 2022, la parte apelada presentó una *Solicitud para que se notifiquen sentencias*. En su escrito adujo que la Sentencia emitida por el foro primario no había sido notificada a todos los codemandados que se les anotó la rebeldía. Por tanto, solicitó que la Sentencia fuera notificada por edicto. El 1 de septiembre de 2022, notificada el 13 de septiembre de 2022, el TPI emitió *Resolución* en la que ordenó la renotificación de la Sentencia.

Insatisfecha, el 22 de septiembre de 2022, la parte apelada presentó una *Solicitud de Reconsideración*¹⁹ en la cual solicitó que el TPI determinara que la parte apelante actuó temerariamente. En consecuencia, solicitó se le imponga a la parte apelante el pago de \$25,000.00 por concepto de honorarios de abogados a favor de la parte apelada. En esta misma fecha, la parte apelada presentó *Memorando de Costas*²⁰ en el que solicitó la cantidad de \$1,654.45 conforme a la Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil²¹.

El 27 de septiembre de 2022, la parte apelante presentó su *Oposición a Solicitud de Reconsideración por Academicidad*²² en la que señala que la parte apelada presentó su solicitud de

¹⁹ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 19-21.

²⁰ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 22-25.

²¹ 32 LPRa Ap. V, R. 44.1

²² Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 15-16.

reconsideración transcurridos seis (6) meses desde la determinación del TPI, por lo que sostiene que la imposición de honorarios de abogado es improcedente. Asimismo, el 27 de septiembre de 2022, la parte apelante presentó *Oposición a Memorando de Costas por Academicidad*²³ en la que adujo que la parte apelada no podía atribuirle las costas de la tramitación de la publicación de la Sentencia por edicto y los gastos de envío por correo certificado a los demandados toda vez que era una gestión que les correspondía realizar a la parte apelante, según el debido proceso de ley. Las partes presentaron sus respectivas réplica y dúplica.

El 10 de enero de 2023, notificada el 13 de enero de 2023, el TPI emitió *Resolución*²⁴ mediante la cual declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración instada por la parte apelada. En esta misma fecha, el TPI emitió y notificó *Resolución*²⁵ con relación al memorando de costas. En lo pertinente, el foro primario ordenó el pago de los siguientes gastos:

• Sello de primera comparecencia	\$90.00
• Emplazamientos	\$175.00
• Emplazamiento por edicto	\$418.53
• Gastos de correo certificado	\$52.10
• Gastos juramentación descubrimiento de prueba	\$200.00
• Gastos juramentación Sentencia Sumaria	\$50.00
• Publicación Sentencia por edicto	\$80.00
• Gastos de correo certificado envío de Sentencia	\$18.80
TOTAL	\$1,084.43

Inconforme aún, el 17 de febrero de 2023, la parte apelante instó el presente recurso de Apelación y señaló al TPI la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ESTABLECER QUE LA ESCRITURA FIRMADA POR EL SR. HIGINIO MALDONADO DELGADO Y SU HIJA MARÍA LUCENIA MALDONADO APONTE, CARECE DE LEGITIMIDAD Y QUE LA MISMA NO CONSTITUYE UN CONTRATO ENTRE LAS PARTES.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DAR VALIDEZ A LA PRESUNCIÓN JURIS TANTUM QUE PROTEGEN A LAS ESCRITURAS PÚBLICAS, OTORGADAS ANTE

²³ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 17-18.

²⁴ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 1-5. Cabe mencionar que, **el 18 de enero de 2023, el TPI emitió una notificación enmendada a los fines de incluir partes en la notificación.**

²⁵ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 6-7.

NOTARIO, MUY A PESAR DE NO PRESENTARSE PRUEBA EN CONTRARIO QUE DEMOSTRASE LA INVALIDEZ DE LA PRESUNCIÓN.

TERCER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA EN FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE Y DECLARAR NO HA LUGAR LA RECONVENCIÓN, PUES EL PRESENTE CASO EXISTEN CONTROVERSIAS DE HECHOS QUE IMPIDEN LA UTILIZACIÓN DE DICHO RECURSO.

CUARTO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA, AL CONCEDER COSTAS POR GASTOS EN EL CASO (NOTIFICADO EL 31 DE ENERO DE 2023) SIN QUE SE PRESENTARA UN ÁPICE DE PRUEBA AL RESPECTO Y ATRIBUYÉNDOSELE ESA RESPONSABILIDAD A LOS APELANTES.

Oportunamente, el 2 de mayo de 2023, la parte apelada presentó *Alegato de los Demandantes-Apelados*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable a la controversia ante nuestra consideración.

II.

-A-

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado en varias ocasiones que la sentencia sumaria es un remedio extraordinario y discrecional que sólo se debe conceder cuando no existe una controversia genuina de hechos materiales y lo que resta es aplicar el derecho²⁶. En términos generales, al dictar sentencia sumaria, el tribunal deberá hacer lo siguiente:

(1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los que se incluyen con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal;

(2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos²⁷.

Analizados estos criterios, el tribunal no dictará sentencia sumaria cuando existan hechos materiales y esenciales controvertidos; cuando haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; cuando surja de los propios documentos

²⁶ *Maldonado v. Cruz*, 161 DPR 1, 39, (2004).

²⁷ *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004).

que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o cuando como cuestión de derecho, no procede²⁸. La sentencia sumaria se puede dictar a favor o en contra de la parte que la solicita, según proceda en Derecho²⁹.

Por tratarse de un remedio discrecional, el uso del mecanismo de sentencia sumaria tiene que ser medido y solo procederá cuando el tribunal quede claramente convencido de que tiene ante sí documentos no controvertidos³⁰. Es importante mencionar que, este Tribunal utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una moción de sentencia sumaria³¹.

Los criterios que este foro intermedio debe tener presente al atender la revisión de una sentencia sumaria son los siguientes:

- 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, *supra*;
- 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;
- 4) y 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 controversia³².

-B-

Dispone el derogado Código Civil de Puerto Rico, en su Artículo 1206, que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio³³.” También se concretiza

²⁸ *Íd.*, págs. 333-334.

²⁹ *Maldonado v. Cruz, supra*.

³⁰ *Íd.*

³¹ *Roldan Flores v. M Cuebas*, 199 DPR 664, 679 (2018).

³² *Íd.*

³³ 31 LPRA ant sec. 3371. El referido Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado, 31 LPRA ant. sec. 1 *et seq.*, fue derogado por el Código Civil de Puerto

cuando concurren los siguientes requisitos: consentimiento de los contratantes, el objeto cierto y la causa de la obligación³⁴. Añade que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes”³⁵. En todo caso, “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”³⁶.

En Puerto Rico, además, rige el principio de la autonomía de la voluntad en todas las etapas de la contratación. Este principio le concede amplia libertad de acción a las partes que desean obligarse³⁷. La aludida norma está recogida por el Artículo 1207 del derogado Código Civil, el cual dispone que “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”³⁸. Por otra parte, el Artículo 1233 del Código Civil³⁹, establece que, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

De igual modo, en torno a la interpretación de los contratos, nuestro ordenamiento civil establece que, “[s]i los términos de los contratos son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se atenderá al sentido literal de sus cláusulas”⁴⁰. De surgir controversia sobre “la voluntad o intención de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas

Rico de 2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.*, con vigencia desde el 28 de noviembre de 2020. Sin embargo, para fines del presente caso, se hace referencia al Código Civil derogado por haberse suscitado los hechos que aquí se cuestionan durante la vigencia de dicho Código.

³⁴ 31 LPRA ant. sec. 3391.

³⁵ 31 LPRA ant. sec. 2994.

³⁶ 31 LPRA ant. sec. 3375.

³⁷ *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008).

³⁸ 31 LPRA ant. sec. 3372; *Álvarez de Choudens v. Rivera Vázquez*, 165 DPR 1, 17 (2005); *Irizarry López v. García Cámara*, 155 DPR 713, 724 (2001).

³⁹ 31 LPRA ant. sec. 3471.

⁴⁰ 31 LPRA ant. sec. 3471.

contractuales, deberá recurrirse a evidencia extrínseca para juzgarla, utilizando principalmente los actos anteriores, coetáneos y posteriores de los contratantes, el uso o costumbre y demás circunstancias indicativas de la intención contractual, incluyendo la ocasión, las circunstancias, las personas y el acuerdo que se intentó llevar a cabo”⁴¹.

-C-

La causa de un contrato varía según la naturaleza de éste. En los contratos onerosos la causa es la prestación o promesa de una cosa o servicio; en los remuneratorios, la causa corresponde al servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia la causa es la mera liberalidad. Art. 1226⁴². En nuestro ordenamiento, se presume que la causa del contrato existe y que es lícita, aunque ésta no se exprese en el contrato. No obstante, esta presunción puede ser destruida si se prueba lo contrario. Art. 1229, del Código Civil⁴³. A su vez, los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Art. 1227, del Código Civil⁴⁴. Un ejemplo de contratos con causa falsa, son los contratos simulados.

La simulación ha sido definida como el acto o negocio jurídico que por acuerdo de las partes se celebra exteriorizando una declaración recepticia no verdadera para engañar a terceros, sea que ésta carezca de todo contenido, o bien que esconda uno verdadero diferente al declarado⁴⁵. En el lenguaje jurídico, “simular” significa fingir una realidad y “disimular” significa lo contrario. Es por ello que, en el negocio jurídico existe simulación cuando las partes se

⁴¹ 31 LPRA ant. secs. 3472 y 3477; *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 518-519 (2007), que cita a: *Municipio Mayagüez v. Lebrón*, 167 DPR 713 (2006); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713 (2001).

⁴² 31 LPRA 3431.

⁴³ Véase 31 LPRA sec. 3434; *Díaz García v. Aponte Aponte*, *supra*, pág. 10.

⁴⁴ 31 LPRA 3432

⁴⁵ *Díaz García v. Aponte Aponte*, *supra*, pág. 8.

ponen de acuerdo y realizan deliberadamente declaraciones distintas de la voluntad interna, con el fin de engañar a terceros⁴⁶.

Nuestro ordenamiento jurídico distingue entre la simulación relativa y absoluta. La simulación relativa tiene lugar cuando bajo la falsa apariencia se encubre un negocio realmente querido, que los contratantes desean sustraer de la curiosidad e indiscreción de terceros, en cuyo caso el contrato simulado queda eliminado y cobra vigencia el verdadero y disimulado⁴⁷. Por su parte, la simulación absoluta se produce cuando el acto jurídico nada tiene de real y meramente crea la apariencia de un negocio. En esta última, el contrato, por carecer de causa, es nulo, inexistente y no produce efectos jurídicos⁴⁸.

Al respecto de lo anterior, el Art. 1228 del Código Civil⁴⁹, dispone que la expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, a menos que se pruebe que estaban fundados en otra causa verdadera y lícita. Cuando la causa verdadera del negocio jurídico o disimulado es lícita existe un contrato. Cuando la causa verdadera del contrato simulado es ilícita no hay contrato válido alguno y no se producen efectos jurídicos⁵⁰. En particular, el Tribunal Supremo ha distinguido que en el supuesto de una compraventa simulada cuya intención es, por ejemplo, perjudicar a los herederos de uno de los contratantes, tratando de beneficiar a un heredero en perjuicio de los demás, el negocio simulado es falso⁵¹.

El efecto jurídico de un contrato simulado se rige por los siguientes principios: (1) la simulación por sí misma no hace ilícito o nulo el negocio; (2) sobre el negocio se cierne una mácula de

⁴⁶ *Reyes v. Jusino*, 116 DPR 275, 282 (1985).

⁴⁷ *Martínez v. Colón Franco, Concepción*, 125 DPR 15 (1989).

⁴⁸ *Íd.*

⁴⁹ 31 LPRA 3433.

⁵⁰ *Reyes v. Jusino, supra*.

⁵¹ *Díaz García v Aponte Aponte, supra*, pág. 9.

sospecha; (3) una vez descubierta la simulación, pierde vigencia la presunción de que existe causa y que la misma es lícita; y (4) se crea una presunción de simulación absoluta contra el negocio disimulado, que compete al gestor rebatir mediante la existencia de una causa verdadera y lícita⁵².

Se reconoce que para probar la existencia de un acto simulado adquieren primordial importancia los medios probatorios indirectos, tales como, los testigos y las presunciones. A través de éstos, el juzgador puede llegar a determinar, con certeza razonable, la ocurrencia de la simulación. De conformidad con lo anterior, el Tribunal Supremo ha resuelto que cuando se alega que la simulación afecta la causa de un contrato, el demandante debe probar que no medió precio ni su equivalente, o que bajo la causa falsa subyace otra verdadera y lícita que hace válido el negocio. Es decir, debe destruir la presunción de existencia de causa en el negocio jurídico que se alega es simulado⁵³. Ante tal alegación, es preciso establecer el alcance de la simulación tomando en consideración lo siguiente:

Primero, la simulación por sí misma no hace ilícito o nulo el negocio. Segundo, no obstante, se cierne sobre el negocio una mácula de sospecha. Tercero, una vez descubierta la simulación pierde vigencia la presunción de que la misma es lícita, y ya no recae sobre el deudor la carga de probar su existencia. Cuarto, se ha creado una presunción de simulación absoluta contra el negocio disimulado que compete al gestor rebatir mediante la existencia de una causa verdadera y lícita⁵⁴.

-D-

La donación es un acto de liberalidad, por el cual, una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra que la acepta. Art. 558 del Código Civil⁵⁵. Las donaciones pueden ser entre vivos. Art. 559 del Código Civil⁵⁶. Las donaciones entre vivos pueden

⁵² *Íd.*

⁵³ *Díaz García v Aponte Aponte, supra*, pág. 11.

⁵⁴ *Reyes v. Jusino, supra*, pág. 284.

⁵⁵ 31 LPRA sec. 1981.

⁵⁶ 31 LPRA sec. 1982.

ser de tres clases, entre ellas, la donación puramente graciosa o la que se hace sin condición y por mera liberalidad, Art. 560, del Código Civil⁵⁷.

Para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario. La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada, pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante. Art. 575 del Código Civil⁵⁸.

-E-

El notario ejerce una función clave en los negocios jurídicos, pues este representa la fe pública, la cual es la espina dorsal de todo el esquema de autenticidad documental⁵⁹. El Artículo 2 de la Ley Notarial de Puerto Rico⁶⁰, consagra el principio de la fe pública notarial, el cual establece que:

[e]l notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle[s] autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.

En su función de custodio de la fe pública notarial, “el notario imparte veracidad, autenticidad y legalidad a los instrumentos públicos y notariales que autoriza”⁶¹. Así, cuando este autoriza un documento, da fe pública y asegura que el documento cumple con todas las formalidades de la ley, que es legal y verdadero, y que se trata de una transacción válida y legítima⁶². Sobre la dación de fe,

⁵⁷ 31 LPRC sec. 1983.

⁵⁸ 31 LPRC secc. 2010.

⁵⁹ *Feliciano v. Ross*, 165 DPR 649, 657 (2005) (Per Curiam); *In re Aviles, Tosado*, 157 DPR 867, 889 (2002).

⁶⁰ Ley Núm. 75 de 1987, 4 LPRC sec. 2001 *et seq.*, según enmendada.

⁶¹ *Íd.*

⁶² *In re: González Maldonado*, 152 DPR 871, 894 (2000).

el Tribunal Supremo explicó que esta “está avalada por la confianza de que los hechos jurídicos y las circunstancias acreditadas por el notario en el instrumento públicos son veraces y correctos”⁶³. Cónsono con ese enfoque, “el estado, le confiere a un documento autorizado por un notario, bajo su firma, signo, sello y rúbrica, una presunción de credibilidad y certeza de que lo afirmado en el mismo es cierto, correcto y concuerda con la realidad⁶⁴”. Esta presunción debe ser rebatida por quien impugne su validez, por eso, no es necesario que el notario autorizante comparezca a probar la veracidad del documento⁶⁵. Así, el peso de la prueba recae sobre quien impugna la validez de ese documento, ya que, en ausencia de prueba en contrario, la presunción de validez y legalidad prevalecerá⁶⁶. A tono con lo anterior, para determinar que un notario violó la fe pública notarial, es necesario probarlo mediante prueba clara, robusta y convincente⁶⁷.

-F-

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior⁶⁸. La determinación de expedir o denegar este tipo de recursos se encuentra enmarcada dentro de la discreción judicial⁶⁹. De ordinario, la discreción consiste en “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”⁷⁰. Empero, el ejercicio de la discreción concedida “no implica la potestad de actuar

⁶³ *In re Aviles, Tosado, supra*, pág. 889.

⁶⁴ *Feliciano v. Ross, supra*, pág. 658.

⁶⁵ *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 553 (2010).

⁶⁶ *Íd.*

⁶⁷ *In re Aviles, Tosado, supra*, pág. 891.

⁶⁸ Véase *Torres González v Zaragoza Meléndez*, 2023 TSPR 46, 211 DPR ___ (2023); *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 90-92 (2001).

⁶⁹ *Íd.*

⁷⁰ *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2014); *Negrón v. Srio. De Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho”⁷¹.

Ahora bien, en los procesos civiles, la expedición de un auto de *certiorari* se encuentra delimitada a las instancias y excepciones contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil⁷². La mencionada Regla dispone que solo se expedirá un recurso de *certiorari* cuando “se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctons* de la Regla 57⁷³ o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo”⁷⁴.

Asimismo, y a manera de excepción, se podrá expedir este auto discrecional cuando:

- (1) se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales,
- (2) en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios,
- (3) en casos de anotaciones de rebeldía,
- (4) en casos de relaciones de familia,
- (5) en casos revestidos de interés público o
- (6) en cualquier situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia”⁷⁵.

En consecuencia, las determinaciones que cumplan con la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*, pueden ser objeto de revisión y el tribunal apelativo ejercerá su discreción para decidir si expide o no el recurso de *certiorari*. Los criterios que este Tribunal de Apelaciones examina para ejercer su discreción se encuentran recogidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA XXII-B, R. 40. Esta norma procesal dispone lo siguiente:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

⁷¹ *Íd.*

⁷² 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. *Scotiabank v. ZAF Corp*, 202 DPR 478 (2019).

⁷³ 32 LPRA Ap. V, R. 56, R.57.

⁷⁴ *800 Ponce de León Corp. V. American International Insurance, supra*.

⁷⁵ *Íd.*

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Por lo tanto, para ejercer debidamente nuestra facultad revisora es menester evaluar si, a la luz de los criterios antes enumerados, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este tribunal posee discreción para expedir el auto de *certiorari*⁷⁶. Por supuesto, esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la dirijan⁷⁷. Precisa recordar que la discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera⁷⁸”.

-G-

En nuestro ordenamiento jurídico, la concesión de costas en el litigio está gobernada por la Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil⁷⁹. En lo pertinente, ésta dispone que “le serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión [...]”⁸⁰. De acuerdo con la norma procesal, el criterio para que el tribunal decida cuáles partidas de las costas solicitadas concede, es que se trate de los “gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que

⁷⁶ *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999).

⁷⁷ *I.G. Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011).

⁷⁸ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

⁷⁹ 32 LPRA Ap. V., R. 44.1.

⁸⁰ 32 LPRA Ap. V, R. 44.1.

la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra”⁸¹.

La Regla también establece el procedimiento que se debe seguir para conceder las costas. En particular, el inciso (b) dispone que la parte reclamante tiene el término de diez (10) días, contados a partir de la notificación de la sentencia que le favorece, para presentar al tribunal, y notificar a la parte contraria, un memorando de costas⁸². El referido término de diez (10) días es de naturaleza jurisdiccional, tanto para presentar el memorando de costas como para notificar el mismo⁸³. La naturaleza jurisdiccional del término para presentar y notificar un memorando de costas surge en virtud de la Regla 68.2 de Procedimiento Civil⁸⁴. Por lo cual, este plazo es improrrogable y su cumplimiento tardío priva al tribunal de autoridad para considerar y aprobar las costas reclamadas⁸⁵.

III.

Atenderemos en conjunto el primero, segundo y tercer señalamiento de error por estar estrechamente relacionados y corresponder a la Apelación presentada por la parte apelante.

Antes de comenzar nuestro análisis, procedemos a determinar si la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por la parte apelada, así como la *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por la parte apelante, cumplieron con las formalidades impuestas en el ordenamiento civil procesal. Por tanto, procede que cumplamos con el análisis exigido por nuestro Tribunal Supremo, el cual ha expresado que el tribunal apelativo, como foro revisor, utilizará los mismos criterios que el foro primario al determinar si procede una solicitud de sentencia sumaria. Sin

⁸¹ *Íd.*

⁸² Regla 44.1(b) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1.

⁸³ *Rosario Domínguez v. ELA*, 198 DPR 197 (2017); *Comisionado v. Presidenta*, 166 DPR 513, 518 (2005).

⁸⁴ 32 LPRA Ap. V., R. 68.2.

⁸⁵ *Rosario Domínguez v. ELA*, *supra*.

embargo, el foro revisor solo considerará aquellos documentos presentados ante el foro primario, determinará si existe o no una controversia de hechos esenciales y si se aplicó el Derecho correctamente⁸⁶.

Así pues, en cumplimiento con nuestra función revisora, pasamos a examinar los documentos anejados, así como la totalidad del expediente ante nos, para determinar si, conforme resolvió el foro primario, no existe controversia real sobre ningún hecho esencial y pertinente. Veamos.

Del análisis realizado, surge que, en la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*, la parte apelada propuso ochenta y tres (83) hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no existe controversia sustancial a base de la siguiente documentación:

1. Escritura número 59 de 7 de junio de 1995.
2. Certificación del Registro de la Propiedad, sección primera de Caguas del Departamento de Justicia, del 23 de julio de 2015.
3. Escritura 117 de 4 de junio de 1999.
4. Certificación del Registro de la Propiedad, sección primera de Caguas del Departamento de Justicia, de 16 de abril de 2015.
5. Declaración Jurada de la apelada Gloria María Maldonado Aponte.
6. Interrogatorio y Requerimiento de Producción de Documentos a María L Maldonado Aponte, y su correspondiente Contestación a Interrogatorio y requerimiento de Producción de documentos.
7. Requerimiento de Admisiones de 2015, y su correspondiente Contestación a requerimiento de admisiones de Gloria María Maldonado Aponte.
8. Requerimiento de Admisiones y su correspondiente contestación al señor Miguel L Maldonado Delgado.
9. Carta de requerimiento del Registro de la Propiedad del Departamento de Justicia a la notaria Heyda D Torres Rivera.

La parte apelante incluyó los siguientes documentos en su

Oposición a: "Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria Parcial:

1. Desglose de gastos y depósitos.
2. Declaración Jurada de la señora María L. Maldonado Aponte, fechada 4 de diciembre de 2019.
3. Certificación del Registro de la Propiedad, sección primera de Caguas del Departamento de Justicia, fechado 23 de julio de 2015.
4. Escritura Núm. 3 de 7 de agosto de 2013.
5. Requerimiento de Admisiones a María L. Maldonado Aponte, y su correspondiente Contestación.

⁸⁶ *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 596 (2013).

6. Requerimiento de Admisiones a Miguel L. Maldonado Delgado, y su correspondiente Contestación.

Al examinar minuciosamente el expediente, surge que la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* cumplió con la Regla 36 de Procedimiento Civil⁸⁷, no así la *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*.

El TPI determinó los siguientes sesenta y cinco (65) hechos que no están en controversia, los cuales acogemos y los hacemos parte de nuestra Sentencia.

1. Los esposos Maldonado-Aponte, quienes estaban casados bajo el régimen de Sociedad Legal de Gananciales, procrearon los siguientes hijos en común: (a) Zulma Idalia, (b) María Lucenia, (c) Gloria María, (d) Higinio, y (e) Edwin, todos de apellidos Maldonado Aponte.
2. Con anterioridad a haber contraído matrimonio con la Sra. María Antonia Aponte Rivera, el señor Maldonado Delgado había procreado a otra hija de nombre María Antonia Maldonado t/c/p María Antonia Berríos, madre de los codemandados Frankie, Marilyn, Mayra, Myrna, Laura y Wanda, todos de apellidos Berríos Maldonado.
3. Con anterioridad a haber contraído matrimonio con el señor Maldonado Delgado, la Sra. María Antonia Aponte Rivera procreo una hija de nombre María Socorro Aponte, aquí codemandada.
4. El 7 de junio de 1995 los esposos Maldonado-Aponte y el codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado, entre otros, comparecieron en la Escritura Núm. 59, sobre *Segregación, adjudicación y agrupación*, otorgada ante el Notario José Osvaldo Cotto Luna.
5. De acuerdo con la referida Escritura Núm. 59, tanto al codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado, como al Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado, en su carácter privativo, y la Sociedad de Gananciales de los esposos Maldonado-Aponte, se les adjudicó el lote denominado número dos, que se describe a continuación:

“LOTE NÚMERO DOS: Predio de terreno sito en el Barrio Guavate del término municipal de Cayey, Puerto Rico, con una cabida superficial de 15,611.59 metros cuadrados, equivalentes a 3.971 cuerdas, en lindes por el NORTE con terrenos del lote identificado con el número uno del plano de inscripción aprobado por ARPE número 93-70-D-095-KPLS; por el SUR con terrenos del lote identificado con el número tres en dicho plano; por el ESTE en una alineación con terrenos del señor Santana Mejías y en otra con terrenos del señor Ángel Cruz; y por el OESTE en

⁸⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 36.4.

varias alineaciones con dos caminos públicos y el remanente de la finca principal de la cual se segrega.”

6. La titularidad del lote número dos se desglosa en dicha Escritura Núm. 59 de la siguiente forma: el codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado es dueño de un 33.33%; el Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado, en su carácter privativo, es dueño de un 33.33% y la Sociedad de Gananciales compuesta por los esposos Maldonado-Aponte son dueños del restante 33.33%.
7. De conformidad con la *Certificación* emitida por el Hon. Miguel A. Hernández Sanabria, Registrador de la Propiedad, Sección Primera de Caguas, el lote número dos es la Finca 19,943 y el mismo consta inscrito a favor de Higinio Marcial Maldonado Delgado y su esposa María Antonia Aponte Rivera, en la proporción de un 33.33% para él privativo y un 33.33% para la Sociedad de Gananciales; y a favor de Miguel Luis Maldonado Delgado en cuanto a un 33.33%.
8. El 4 de junio de 1999 los esposos Maldonado-Aponte y el codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado, comparecieron en la Escritura Núm. 117 sobre segregación y compraventa, juntamente con el codemandado Edwin Maldonado Aponte. Surge de dicha Escritura que del lote número dos se segregó Un solar de 982.60 mc.
9. Surge de la Escritura Núm. 117 que el referido solar de 982,60 mc le fue vendido al codemandado Edwin Maldonado Aponte por la cantidad de \$1,000 y también surge de dicha escritura que el pago se efectuó mediante un pagaré de carácter personal.
10. Luego de segregar el solar de 982.60 mc al lote número dos que constaba de 15,611.59 mc, su cabida se redujo a 14,628.99 mc.
11. El solar de 982.60 mc consta inscrito a nombre del codemandado Edwin Maldonado Aponte y dicho solar es la Finca 20,668, según surge de la *Certificación* emitida el 16 de abril de 2015 por la Honorable Ana L. Robles Alago, Registradora de la Propiedad de Caguas, Sección Primera.
12. El 7 de agosto de 2013 el Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado otorgó la Escritura Núm. 3 (en adelante "la Escritura Núm. 3") sobre compraventa, ante la Notaria Heyda D. Torres Rivera.
13. Al momento de otorgarse la Escritura Núm. 3, el Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado tenía 92 años.
14. En dicha Escritura Núm. 3, el Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado expuso que "*es el único dueño en carácter privativo y en pleno dominio*" de una propiedad denominada "Lote número dos".
15. En la Escritura Núm. 3 se describió el referido lote número dos con una cabida de 15,611.59 mc.

16. El referido lote número dos descrito en la Escritura Núm. 3 es el mismo descrito en la Escritura Núm. 59 donde se les adjudicó el lote número dos al Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado, en su carácter privativo; a la Sociedad de Gananciales compuesta por los esposos Maldonado-Aponte y al codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado.
17. Al momento de otorgarse la Escritura Núm. 3 ante la Notaria Heyda D. Torres Rivera, ya se había llevado a cabo la segregación de los 982.60 mc adquiridos por el codemandado Edwin Maldonado Aponte, por lo que la cabida del lote número dos no era de 15,611.59 mc, sino que era de 14,628.99 mc.
18. Surge de la Escritura Núm. 3 que el Sr. Higinio Marcial Maldonado le vendió a la codemandada Maldonado Aponte, el lote número dos que consta de 15,611.59 mc.
19. A pesar de que la Sociedad de Gananciales de los esposos Maldonado Aponte, y el codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado también son dueños del lote número dos, no comparecieron como vendedores en la Escritura Núm. 3.
20. Surge de la Escritura Núm. 3 que el Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado *"adquirió -el dominio del INMUEBLE, en carácter privativo, en pago a su participación hereditaria, en virtud de la escritura número cincuenta y nueve (59), otorgada el siete (7) de junio de mil novecientos noventa y cinco (1995), ante el Notario José Osvaldo Cotto Luna"*.
21. De la Escritura Núm. 59 no surge que el Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado haya adquirido la totalidad del lote número dos en carácter privativo, según expresa la notaria en la Escritura Núm. 3.
22. De la Escritura Núm. 3 surge que el Sr. Higinio Marcial Maldonado le vendió la totalidad del lote número dos a la codemandada Maldonado Aponte por la cantidad de \$75,000.
23. De la Escritura Núm. 3 surge que el pago de los referidos \$75,000 ya los había recibido el Sr. Higinio Marcial Maldonado de la codemandada Maldonado Aponte en moneda legal de los Estados Unidos de América, con anterioridad al otorgamiento de dicha Escritura.
24. Surge del descubrimiento de prueba que la parte demandante le ha requerido a la codemandada María Lucenia Maldonado Aponte que provea copia del cheque, por ambos lados, de los \$75,000 pagados por ella a su señor padre para la compra de la finca descrita en la Escritura Núm. 3. En la alternativa, se le requirió que proveyera copia de la evidencia que acredita el pago de \$75,000 realizado por ella a su señor padre, el Sr. Higinio Marcial Maldonado.

25. A la solicitud de la parte demandante que surge del inciso anterior, la codemandada Maldonado Aponte indicó que no pagó con cheque, que acompañó la evidencia de pago de los \$75,000 correspondiente a unos estados bancarios suplidos por ella y que no tenía ninguna otra prueba que proveer.
26. La parte demandante le requirió a los codemandados Maldonado Aponte que proveyeran toda la evidencia que se proponen ofrecer en el presente caso, indicando la codemandada Maldonado Aponte que la evidencia *"son los gastos que incurrí que surgen de los estados bancarios que se proveyeron. No tengo ningún otro documento."*
27. Surge de la *Segunda contestación suplementaria*, que además de los estados bancarios ya sometidos, la codemandada Maldonado Aponte acompañó copia de facturas y recibos de los gastos incurridos, junto a un desglose de estos, que incluyen los gastos de mejoras a la casa, gastos médicos y gastos de alimentos.
28. Los estados bancarios a los que hace referencia la codemandada Maldonado Aponte están a su nombre y a nombre de Diana I. Negrón.
29. Conforme indicó la codemandada Maldonado Aponte, ella le proveyó a su señor padre los depósitos de la compañía Nike Retail Services, y/o Nike, Inc. y/o Nike que surgen de los estados bancarios, para comprar el lote número dos.
30. Los estados bancarios sometidos por la codemandada Maldonado Aponte como la evidencia para acreditar el pago de los \$75,000 de la compraventa, lo que acreditan es que los depósitos de la compañía Nike Retail Services, y/o Nike, Inc. y/o Nike donde se realizaban era en la cuenta que está a su nombre y/o Diana I. Negrón.
31. La codemandada Maldonado Aponte no ha provisto evidencia que acredite que los depósitos que realizaba la compañía Nike Retail Services, Nike, Inc. o Nike se realizaron en alguna cuenta a nombre del Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado.
32. Con posterioridad a haberse otorgado la Escritura Núm. 3, los estados bancarios continuaron estableciendo un pago de Nike a la cuenta que está a nombre de la codemandada Maldonado Aponte y/o Diana I. Negrón.
33. Surge del estado bancario correspondiente al 13 de enero de 2010 hasta el 12 de febrero de 2010 que en la cuenta que está a nombre de la codemandada Maldonado Aponte y/o Diana I. Negrón, el 5 de febrero de 2010 el Sr. Higinio Marcial Maldonado realizó un depósito por la suma de \$100.00.

34. Surge del estado bancario del 12 de febrero al 15 de marzo de 2010 que en la cuenta a nombre de la codemandada Maldonado Aponte y/o Diana I. Negrón, el 3 de marzo de 2010 el Sr. Higinio Marcial Maldonado realizó un depósito por la suma de \$100.00.
35. La parte demandante le requirió a la codemandada Maldonado Aponte que, conforme -reclama en su *Reconvencción*, proporcionara la evidencia que acredita que *"aportó la suma aproximada de \$100,000 para cubrir todas las necesidades de sus ancianos padres durante 6 años, desde el 2008 hasta la fecha en que fallecieron en 2014"*, contestando ella que dicha evidencia surge de los estados de cuenta, recibos y facturas que evidencian los pagos hechos. Con su *Segunda contestación suplementaria* al Interrogatorio, ella acompañó un *Desglose de depósitos recibidos de la compañía Nike Retail Services/ Nike, Inc./ Nike a la cuenta 246-617692 (Multicuenta Banco Popular)*.
36. El Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado no aparecía como titular de la cuenta donde Nike Retail Services, Nike, Inc. o Nike realizaba depósitos mensuales. Dicha cuenta está a nombre de la codemandada Maldonado Aponte y/o Diana I. Negrón y los depósitos realizados por dichas compañías se llevaron a cabo desde el 2009 hasta el 2014.
37. Surge de los estados bancarios sometidos por la codemandada Maldonado Aponte que, al 7 de agosto de 2013, fecha en que se otorgó la Escritura Núm. 3, ya se recibían depósitos de Nike Retail Services, Nike, Inc. o Nike en la cuenta registrada a su nombre y/o Diana I. Negrón.
38. La codemandada Maldonado Aponte compareció el 7 de agosto de 2013 en la Escritura Núm. 3 como *"desempleada, vecina y residente de Sherwood, Oregon, de Estados Unidos"*. Dicha comparecencia se hizo ante una notaria pública.
39. Surge de la referida Escritura Núm. 3 que la misma fue leída por los comparecientes y en alta voz por la notaria Heyda D. Torres Rivera.
40. A solicitud de la parte demandante, la codemandada Maldonado Aponte suministró un *Desglose de gastos de mejoras a la casa* del cual surge que los pagos realizados por ella en o antes del 7 de agosto de 2013, fecha en que se firmó la Escritura Núm. 3, ascienden a \$479.47. También la codemandada Maldonado Aponte proveyó un *Desglose de gastos [del alimentos]* que totalizan \$7,576.47.
41. El Artículo 143 del Código Civil, 31 LPRA sec. 562, vigente al momento de los hechos del presente caso, dispone que están obligados a suministrarse alimentos recíprocamente, "los ascendientes y descendientes", entre

otros. Por lo tanto, los hijos tienen el deber para con sus padres de socorrerlos en sus necesidades y sustentarlos.

42. La Ley Núm. 168 de 12 de agosto de 2000, según enmendada, conocida como *'Ley para el Fortalecimiento del Apoyo Familiar y Sustento de Personas de Edad Avanzada'* en su Artículo 4 obliga a los descendientes de las personas de edad avanzada a contribuir, mediante alimentos, con su sustento.
43. El Artículo 4 de la Ley 168-2000 establece que el deber de mantener a las personas de edad avanzada continúa aun cuando estas se hayan ubicado en un hogar de cuidado o se encuentren bajo la custodia de otra persona, de una agencia o institución pública o privada.
44. La codemandada Maldonado Aponte proveyó un *Desglose de gastos médicos* que ascienden a \$1,078, que incluyen dentista, pampers y silla de ruedas.
45. Los gastos médicos son parte de los alimentos a los que están obligados recíprocamente los ascendientes y descendientes. Se entiende por alimentos todo lo que es indispensable para el sustento, habitación, vestido y asistencia médica.
46. Conforme surge de las contestaciones ofrecidas por la codemandada Maldonado Aponte en el descubrimiento de prueba, su prueba documental para acreditar que le pagó a su señor padre los \$75,000 del precio de venta del lote número dos *"en moneda legal de los Estados Unidos de América"*, según se indica en la Escritura Núm. 3, son los estados bancarios de la cuenta que está a su nombre y de Diaria I. Negrón.
47. Conforme surge de las contestaciones ofrecidas por la codemandada Maldonado Aponte en el descubrimiento de prueba, su prueba documental para acreditar que gastó los \$100,000 que reclama haber invertido en sus padres, así como los recibos de las mejoras que se hicieron a la casa antes del 7 de agosto de 2013, son los estados bancarios de la cuenta que está a su nombre y de Diana I. Negrón.
48. Conforme surge de la Escritura Núm. 3, la codemandada Maldonado Aponte entró en la inmediata posesión y disfrute del inmueble que mediante la referida Escritura adquirió.
49. Sin embargo, del descubrimiento de prueba surge que la codemandada admitió que no vivió la propiedad mientras sus padres, los esposos Maldonado-Aponte, estuvieron vivos. De la Escritura Núm. 3, otorgada el 7 de agosto de 2013, surge que era vecina de Sherwood, Oregon y de la Declaración Jurada que acompañó con su *Oposición* a la sentencia sumaria, surge que estuvo viajando a Puerto Rico dos veces al año y que así lo estuvo haciendo desde el 2010 hasta el 2014, año en que sus padres fallecieron,

a pesar de que la compraventa se había llevado a cabo en el año 2013.

50. Cuando la codemandada Maldonado Aponte adquirió el lote número dos el 7 de agosto de 2013, no entró en posesión y disfrute de la finca que había adquirido mediante la Escritura Núm. 3, ya que continuó residiendo fuera de Puerto Rico y sus padres, los esposos Maldonado-Aponte, continuaron residiendo en la propiedad hasta que fallecieron.
51. En el lote número dos existen dos estructuras residenciales: la que habitaban los esposos Maldonado-Aponte y la residencia del codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado.
52. Según surge de la Escritura Núm. 3, la codemandada Maldonado Aponte adquirió el lote número dos *"con todos sus usos, servidumbres, accesiones y pertenencias sin reservas ni limitaciones de clase alguna"*.
53. La codemandada Maldonado Aponte no entró a poseer y a disfrutar la propiedad donde reside el codemandado Miguel Luis Maldonado y que ubica en el lote número-dos adquirido por ella mediante la Escritura Núm. 3.
54. El codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado ha residido y continúa residiendo en la estructura que le pertenece y que ubica en el lote número dos adquirido por la codemandada Maldonado Aponte.
55. La representación que hizo el Sr. Higinio Marcial Maldonado Aponte de que era *"el único dueño"* de la totalidad del lote número dos no era correcta.
56. Al momento en que se llevó a cabo la venta del lote número dos, el codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado también era dueño de dicha finca. Sin embargo, él no compareció como una de las partes en la Escritura Núm. 3, por lo que no firmó la misma.
57. De igual forma, la Sra. María Antonia Aponte, esposa del Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado, tampoco firmó la Escritura Núm. 3.
58. El Sr. Higinio Marcial Maldonado le había informado a la codemandada Maldonado Aponte sobre la titularidad del lote número dos, por lo que ella tenía conocimiento de que su tío, el codemandado Miguel Luis Maldonado, también era dueño del lote número dos. A su vez, tenía conocimiento de que sus padres, los esposos Maldonado-Aponte, habían adquirido un lote en la misma fecha en que su padre había adquirido parte de la finca en carácter privativo.
59. El codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado admitió que le interesa seguir siendo dueño de su casa y del predio de terreno donde ubica la misma y no le ha

entregado su residencia a la codemandada Maldonado Aponte ni el predio donde ubica la misma.

60. Conforme a las admisiones del codemandado Miguel Luis Maldonado Aponte, él no está de acuerdo con que la codemandada Maldonado Aponte sea dueña de su casa y el terreno donde ubica la misma.

61. La residencia del codemandado Miguel Luis Maldonado Delgado sigue siendo parte del lote número dos, ya que la misma no ha sido segregada de dicho lote.

62. La Sra. María Antonia Aponte Rivera falleció el 15 de octubre de 2014 y el Sr. Higinio Marcial Maldonado Delgado falleció el 1 de diciembre de 2014.

63. La Escritura Núm. 3 fue presentada en el Registro de la Propiedad, Sección Primera de Caguas, el 9 de octubre de 2013.

64. El 27 de octubre de 2016 el Registro de la Propiedad emitió una *Carta de Notificación* sobre la referida Escritura Núm. 3, en la que indica que "*según el registro la finca consta inscrita a favor de Higinio Marcial Delgado y su esposa María Antonia Aponte Rivera, en la proporción de un 33.33% para él privativo y un 33.33% ganancial y a favor de Miguel Luis Maldonado Delgado en cuanto a un 33.33%. Favor de Aclarar. (Art. #68 de la L.H. de 1979).*"

65. Luego del fallecimiento de los esposos Maldonado-Aponte, quienes residieron en la propiedad hasta su fallecimiento, la codemandada María Lucenia Maldonado Aponte, se encuentra en posesión y disfrute de dicha propiedad.

Luego de examinar el recurso apelativo y los argumentos presentados por las partes, concluimos que la *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por la parte apelante no estuvo acompañada de prueba documental que refutara la prueba presentada por la parte apelada. Los hechos materiales incontrovertidos esbozados por el foro primario en su *Sentencia Sumaria Parcial* encuentran apoyo en los documentos presentados ante su consideración.

Concluimos que el negocio jurídico de compraventa objeto de esta controversia adolece de múltiples defectos que provocan su nulidad. Fijese que, el causante, señor Higinio M. Maldonado Delgado, no era el único titular del bien inmueble, lo cual fue

consignado de forma errónea en la Escritura Núm. 3. Tampoco la parte apelante demostró que ocurriera el pago de \$75,000.00, ni que la cabida descrita fuera la correcta. Sostener que dichos errores deben obviarse porque la notaria Heyda D. Torres Rivera avaló la fe pública notarial, es incorrecto. La prueba presentada por la parte apelada y creída por el TPI demuestra que la presunción de la fe pública notarial fue debidamente controvertida.

Por otro lado, al igual que el foro primario, colegimos que la defensa de la parte apelante, sobre donación simulada en el contrato de compraventa, fue incluida por primera vez en la *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*. Tras un examen minucioso del legajo apelativo no surge esta defensa ni prueba sobre este particular. Obsérvese que, el 8 de febrero de 2022, notificada el 10 de febrero de 2022, el TPI emitió *Resolución* en la que determinó que las defensas afirmativas presentadas por la parte aquí apelante fueron siete (7), a saber: la *Demanda Enmendada* debe ser desestimada, la presente acción es improcedente, impedimento, falta de causa, caducidad y/o prescripción, falta de diligencia y pago⁸⁸. Por ello, al no mencionar ninguna otra defensa en la Contestación a Demanda ni en la Contestación a Demanda Enmendada, es forzoso concluir que esa defensa fue renunciada. Ante ello, tal como determinó el foro primario, estos “son argumentos nuevos, planteados por primera vez en la Oposición, actuación que es contraria a Derecho, ya que no pueden incorporarse reclamaciones o defensas nuevas a una alegación a través de la oposición a una solicitud de sentencia sumaria”⁸⁹. A su vez, la parte apelante no presentó prueba relacionada con las aportaciones que había realizado para sostener a sus padres por el periodo de tiempo de seis (6) años.

⁸⁸ Véase apéndice del recurso de Apelación, pág. 242.

⁸⁹ Véase apéndice del recurso de Apelación, Sentencia pág. 54.

Por tanto, los señalamientos de error primero segundo y tercero no fueron cometidos. Reafirmamos que en el presente caso no existe controversia alguna de hechos que impida dictar sentencia sumariamente conforme dispone la Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. En consecuencia, confirmamos la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada.

En cuanto al cuarto señalamiento de error, en el cual se impugna la *Resolución* sobre la concesión de costas, utilizaremos la normativa de *certiorari* por ser el recurso idóneo para atender el señalamiento.

Surge del expediente ante nos, que el TPI modificó la cuantía reclamada en el memorando de costas presentado por la parte apelante. Nuestro más Alto Foro se expresó en *ELA v. Ojo de Agua Development, Inc.*, 205 DPR 502, 527 (2020), sobre las costas y las definió como “los gastos, necesariamente incurridos en la tramitación de un pleito o procedimiento, que un litigante debe reembolsar a otro por mandato de ley o por determinación discrecional del juez”.

A su vez, la imposición de costas a la parte perdedora es mandatoria⁹⁰. Sin embargo, el tribunal sentenciador deberá ejercer su discreción al conceder las costas con moderación, examinando cuidadosamente el memorando de costas, más aún cuando las mismas sean objeto de impugnación⁹¹. Por lo que, el tribunal, conforme a la Regla 44.1(a), *supra*, determinará quién fue el litigante vencedor y cuáles gastos fueron necesarios y razonables⁹².

Examinada la determinación del TPI y a tenor con la discreción que nos ha sido conferida, denegamos la expedición del auto de *certiorari*. Lo aquí señalado amerita que, en ausencia de una

⁹⁰ *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 337 (1998); *Colondres Vélez v. Bayrón Vélez*, 114 DPR 833, (1983).

⁹¹ *Pereira v. IBEC*, 95 DPR 28, 79 (1967).

⁹² *JTP Dev. Corp. v. Majestic Realty Corp.* 130 DPR 456, 461 (1992).

demostración clara de que el TPI haya actuado arbitraria, caprichosamente o abusado de su discreción, no intervengamos con la determinación recurrida. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos **confirmamos** la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada y la *Resolución* impugnada.

Notifíquese.

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