

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE ARECIBO, FAJARDO Y AIBONITO
PANEL XII

EMILIO RIVERA MALDONADO

APELADO

V.

CARMEN MARIA FELICIANO
DAVID

APELANTE

KLAN20132029

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Coamo

Caso Civil Núm.
B2CI2003-00929

Sobre: Resolución
de contratos, daños
y perjuicios, y
división de
comunidad

Panel integrado por su presidente el Juez González Vargas, la Jueza Nieves Figueroa y la Jueza Rivera Marchand.

González Vargas, Juez Ponente.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de marzo de 2015.

El presente pleito se inició en agosto de 2003, cuando el señor Emilio Rivera Maldonado interpuso una demanda de resolución de contrato, daños y división de comunidad en contra de la señora Carmen Feliciano David. El caso ha tenido un trámite extenso. En el 2009 el Tribunal de Primera Instancia de Coamo (TPI) dictó sentencia. El señor Rivera Maldonado apeló y este Foro revocó y devolvió el caso al foro primario. Finalmente, el Tribunal de Instancia dictó sentencia sumaria mediante la cual dispuso la liquidación de la comunidad de bienes habida entre las partes, fijó los créditos correspondientes a cada cual e impuso

cierta suma por concepto de renta por el uso y disfrute exclusivo de un inmueble comunitario a la Sra. Feliciano David a base de una fórmula adoptada para efectuar dicho cómputo. La señora Feliciano David está inconforme con la determinación de instancia y apela ante este Foro esa decisión.

I

-A-

Como indicamos, en el 2009 el TPI dictó sentencia en el presente caso. Al hacerlo, el foro de instancia tomó en consideración que en el 2001 las partes suscribieron una escritura en la que el señor Rivera Maldonado cedió en favor de la Sra. Feliciano David todos los derechos y acciones que poseía en una propiedad que adquirió junto a la referida dama en una propiedad inmueble sita en el Barrio Cuyón del municipio de Coamo. Como parte de ese acuerdo, la señora Feliciano David le relevó de su responsabilidad por el gravamen hipotecario que pesaba sobre la propiedad. Además, se comprometió a pagar fielmente la hipoteca y se obligó a llevar a cabo las acciones necesarias para reemplazarlo como deudor hipotecario. Sin embargo, la escritura no tuvo cabida en el registro. Posteriormente, el notario que la oficializó rectificó los errores, pero, el señor Rivera Maldonado se negó esta vez a firmar dicho documento.

Según la sentencia originalmente emitida por el foro de instancia, la señora Feliciano David incumplió con los términos de la escritura, la

que, aunque no tuvo cabida en el Registro, valía como contrato de transacción entre las partes. En la disposición del caso, el TPI declaró *no ha lugar* la demanda, así la reconvencción que había sido presentada por la Sra. Feliciano David. Determinó en aquella ocasión que ésta dama debía gestionar el relevo del señor Rivera Maldonado frente el acreedor hipotecario y, tan pronto culminara con ello, el señor Rivera Maldonado estaría obligado a firmar los documentos correspondientes, de serle solicitado.

Como adelantamos, el señor Rivera Maldonado apeló ante este Tribunal (KLAN200901224) y un Panel revocó esa decisión. El Panel tomó en consideración que, para todos los fines legales, tanto el señor Rivera Maldonado como la señora Feliciano David eran copropietarios del inmueble y que, según las circunstancias, la señora Feliciano David no tenía capacidad económica para cumplir con su parte del acuerdo. Ello condenaba a la pareja a continuar en comunidad de manera indefinida y afectaba el crédito de ambos. Ante este panorama, este Foro concluyó:

Bajo esas circunstancias no se puede ordenar la ejecución o cumplimiento estricto del acuerdo transaccional judicial porque, claramente, la ejecución del relevo de la deuda, dadas las condiciones en las finanzas personales de Feliciano David, no es posible. Según la pauta jurisprudencial, en casos como éste “las partes quedan relevadas de todo cumplimiento posterior, y están obligadas mutuamente a restituirse el valor de las prestaciones”, Rodríguez, supra.

[...] Lo que corresponde en este caso, en síntesis, es que se dirima y considere la prueba desfilada dentro de la acción de

“retracto de comuneros”, según la define en Ortiz Roberts, supra. De conformidad con la doctrina allí citada, el proceso está “fundado en la conveniencia de que no se perpetúe el estado de proindivisión y condominio, considerado como antieconómico y antijurídico, por las dificultades y pugnas a que da lugar entre los dueños.” Es lo que ha vivido esta pareja desde que en 2001 suscribió la transacción.

El Tribunal de Primera Instancia deberá reevaluar la prueba desfilada a la luz de lo aquí resuelto. Si lo considerara necesario, o a solicitud de parte, deberá celebrar una nueva vista que establezca específicamente el modo de restituir las circunstancias económicas de la comunidad para partir de allí a la división. KLAN200901224.¹

De regreso al TPI, se llevaron a cabo varias vistas y las partes sometieron diversos escritos. Es menester destacar que la primera referencia directa que se hace al reclamo de una renta a la señora Feliciano David por el uso y disfrute del inmueble comunitario es en un escrito sometido por el señor Rivera Maldonado en el mes de septiembre de 2013.² En una réplica, la señora Feliciano David enfatizó que impugnaba el concepto de renta que se le pretendía imputar, el valor que se le asignaba a la propiedad, y llamó la atención a que no se consideraran las mejoras realizadas en el inmueble. El 12 de noviembre

¹ El caso al que se refiere el Panel es Ortiz Roberts v. Ortiz Roberts, 103 D.P.R. 628 (1975). En éste, el Tribunal Supremo advirtió:

El Código Civil desalienta y repudia la comunidad, fuente de desavenencias que dificultan su administración y degenera en obstáculo al fomento de la propiedad, la industria y la riqueza. [...] Hacia el objetivo de extinguir la copropiedad se dirigen el Art. 333 (31 L.P.R.A. sec. 1278) que reconoce en todo condueño la plena propiedad de su parte pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla; y el Art. 334 al declarar que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, y que cada uno de ellos podrá pedir *en cualquier momento* que se divida la cosa común, expresión ésta que concreta la imprescriptibilidad de las acciones para solicitar la división de la propiedad común. Ortiz Roberts v. Ortiz Roberts, supra, pág. 630, (citas omitidas).

² Véase, en cuanto a ello, apéndice del recurso de apelación, págs. 60 y 63-64.

de 2013, notificada el 25, el foro de instancia dictó sentencia sumariamente. A continuación, los hechos que el tribunal determinó que no estaban en controversia.

-B-

El señor Rivera Maldonado y la señora Feliciano David convivieron cerca de 9 años hasta la ruptura de su relación en marzo de 2000. El señor Rivera Maldonado ostenta la custodia del único hijo procreado entre ambos. Como sucede usualmente, durante la relación las partes adquirieron bienes muebles,³ contrajeron deudas, y compraron una propiedad inmueble. Esta es la misma a la que nos referimos previamente, sita en el Barrio Cuyón del municipio de Coamo. Para junio de 2011, ésta fue valorada en \$185,000. Luego de la separación de las partes, la señora Feliciano David continuó ocupando el inmueble y también retuvo el mobiliario y los enseres del hogar. Concretamente, el TPI hace la siguiente determinación de hechos, estrechamente relacionada con la controversia ante nuestra consideración:

7. Por lo que se desprende de los autos, la ruptura de la relación de las partes no fue una armoniosa, y se destila la existencia de varios pleitos o acciones legales entre estos, lo que también apunta a la conclusión de la imposibilidad de que el bien comunitario; entiéndase el inmueble, pudiese ser objeto de uso compartido por los comuneros, lo que hace suponer que el uso brindado por la demandada al inmueble que constituyó el hogar durante la relación de las partes forzosamente excluye toda posibilidad de que también se sirviese del mismo o utilizase el demandante.⁴

³ En cuanto a los bienes muebles, se trata de mobiliario y enseres del hogar. Véase, apéndice del recurso de apelación, pág. 4.

⁴ Véase, apéndice del recurso de apelación, pág. 5.

Según determinó el foro de instancia, las deudas contraídas por la comunidad fueron las siguientes:

1. Hipoteca otorgada a favor de RG Mortgage que grava el inmueble en cuestión. El monto de la hipoteca era de \$74,000 (el préstamo se tomó el 24 de mayo de 1999). Para marzo de 2000 tenía un balance pendiente de pago de \$71,757.78, y al 31 de julio de 2006 de \$47,772.59. La señora Feliciano David asumió los pagos del préstamo desde marzo de 2000 hasta el presente. El señor Rivera Maldonado reconoció un crédito por la mitad del diferencial en balance de la deuda.
2. De la compañía Mueblerías Berríos una deuda por \$3,000 correspondiente al financiamiento del mobiliario y enseres del hogar.
3. Préstamo con la Cooperativa de Ahorro y Crédito San José por la suma original de \$20,000. Fue utilizado para hacer mejoras en el inmueble. Para marzo de 2000 tenía un balance de \$19,625.20. La señora Feliciano David saldó esta deuda para el 9 de diciembre de 2009. El señor Rivera Maldonado le reconoce un crédito por la mitad del balance de la deuda a la fecha de la ruptura, montante a \$9,812.60.
4. Tarjetas de crédito. Para gastos del hogar: Master Card (\$850.00), Visa (\$850.00), Sears (\$1,200.00), JCPenney (\$400.00). Para la instalación de rejas de la residencia: Banco Popular (\$4,000.00). Totalizando: \$7,300.00. El pago de tales deudas fue hecho en su totalidad por la señora Feliciano David. El señor Rivera Maldonado reconoció un crédito por la mitad de dichas deudas por la suma de \$3,650.00.

En cuanto al inventario y avalúo, el TPI especificó que, a junio de 2011, la residencia tenía un valor de \$185,000. Respecto al mobiliario y los enseres retenidos, el foro de instancia consignó que el señor Rivera Maldonado propuso no reclamar su participación en el mismo si la señora Feliciano David no reclamaba un crédito por el pago de la deuda

con Mueblerías Berríos. El TPI consideró esta propuesta razonable, sobre todo, ante la ausencia de oposición de la señora Feliciano David. Como esta partida quedó excluida del inventario, el total de deudas al momento de la ruptura totalizó \$98,682.98.

El TPI le imputó los siguientes créditos a la señora Feliciano David: (1) **\$12,142.59**, correspondiente a la mitad de los pagos efectuados a la deuda hipotecaria;⁵ (2) **\$9,812.60**, por la mitad del balance del préstamo con la Cooperativa de Ahorro y Crédito San José; y, (3) **\$3,650.00**, consistente en la mitad del pago a las tarjetas de crédito.

En cuanto al señor Rivera Maldonado, el TPI le adjudicó como crédito el pago de una suma por concepto de la renta por el uso exclusivo y excluyente del inmueble por parte de la señora Feliciano David, según una fórmula adoptada para ello. Erróneamente, el TPI consignó que tal renta no fue objetada ni refutada por la señora Feliciano David. La renta se computó a partir de agosto de 2003, cuando se presentó la demanda. La misma sería calculada hasta el momento en que se practicara la liquidación. La fórmula fue sometida por un tasador (el señor Nuñez), y es la siguiente: $V = I/R$. En esta fórmula la "V" es el valor, la "I" es la Renta Neta, y la "R" es la Tasa de Capitalización (Residencia) que equivale a 0.06. Al aplicar la fórmula, el TPI le asignó al Valor (V) la cantidad de \$185,000, que fue la tasación efectuado por el señor Núñez a junio de 2006, la tasa de capitalización fue de 0.06, la

⁵ El TPI indicó que la señora Feliciano David también tendría derecho a la mitad resultante del diferencial en balance, una vez provea el balance actual.

cual, una vez multiplicada por los \$185,000 arrojó el resultado de \$11,100.00. Esta renta se dividió en 12 meses, lo que resultó en \$925.00 al mes. Computada esta cantidad desde agosto de 2003 hasta noviembre de 2013, arrojó un total de \$113,775.00, la que divida entre dos totalizó **\$56,887.50**. Esta última cantidad fue el crédito otorgado al señor Rivera Maldonado por concepto de la renta.

Al final de su Sentencia el TPI declaró *con lugar* la demanda y dispuso del modo ya indicado, la liquidación de la comunidad de bienes que existía entre las partes. En mérito de ello, ordenó la venta del inmueble para, con su producto, satisfacer el balance de la hipoteca que lo gravaba. El remanente neto sería distribuido entre las partes en atención a los créditos que a cada cual correspondieran.

Inconforme con esta determinación, la señora Feliciano David apeló ante este Tribunal. Le imputó al TPI error: (A) al resolver sumariamente el caso; (B) al obviar lo resuelto por este Tribunal en el caso KLAN200901224; (C) al valorar la propiedad en \$185,000 (junio 2011) y no por \$125,000 (marzo 2000), fecha a la que –al entender de la apelante– debía restituirse las circunstancias económicas de la comunidad a tenor con la sentencia dictada por este Tribunal; (D) al excluir del cómputo la deuda con Mueblerías Berríos; y, (E) al utilizar la fórmula provista por el tasador Núñez para el cómputo de la “renta razonable”. Le concedimos un término al apelado para que presentara su

alegato. En cumplimiento, el apelado sometió su escrito. Procedemos a resolver.

II

Como primer error (A), la parte apelante plantea que el TPI estaba impedido de dictar sentencia sumaria porque existían controversias de hechos esenciales.

Tanto las Reglas de Procedimiento Civil como la jurisprudencia incentivan la utilización del mecanismo de sentencia sumaria para disponer de controversias que no requieran de la celebración de un juicio. Véase la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, y Ramos Pérez v. Univisión, 178 D.P.R. 200 (2010). Para que proceda la disposición del caso por la vía sumaria, el promovente tiene que fijar su derecho con claridad y debe demostrar que no existe controversia real y sustancial sobre algún hecho material y pertinente o sobre algún componente de la causa de acción. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213; González Aristud v. Hosp. Pavía, 168 D.P.R. 127, 137 (2006). Un hecho material es “aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable.” Abrams Rivera v. E.L.A., 178 D.P.R. 914, 932 (2010). Existe una controversia real “cuando la prueba ante el tribunal es de tal naturaleza que un juzgador racional de los hechos podría resolver a favor de la parte promovida.” Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 214. Cuando surja duda sobre la existencia de una controversia “ésta debe resolverse contra la parte que

solicita la sentencia sumaria.” Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 D.P.R. 714, 720 (1986); véase, Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 610 (2000).

Algunos de los argumentos de la apelante en contra de la disposición sumaria del pleito no nos persuaden. Entre sus razones indica que solicitó la celebración de una vista, que el apelado no aceptó ciertas partidas y que éste estaba en disposición de que se llevara a cabo una vista, que el juez que dictó la sentencia no fue el mismo que escuchó y dirimió la prueba en la sentencia de 1 de julio de 2009, y que fue enfática en impugnar el concepto de renta y el avalúo del inmueble. Únicamente el último argumento, en cuanto a la imputación de renta, lo cual, distinto a lo que indica el TPI en su sentencia, sí fue objetado por la apelante, merece ser considerado en una vista conforme a lo que dispondremos más adelante. Ello así dado que no tenemos certeza en cuanto a un hecho que debió haber determinado el TPI y que es un ingrediente esencial en la resolución justa de la controversia. Véase, Carpets & Rugs v. Tropical Reps., 175 D.P.R. 615, 638 (2009). Veamos primero los argumentos de la apelante con respecto a la valorización del inmueble comunitario y luego la controversia respecto a la renta imputada.

III

La apelante arguye que en el 2000 la propiedad valía \$125,000 y que hubo un incremento de \$60,000 que benefició al apelado, sin que

ello se tomara en consideración. Esgrime que es a la fecha en que se separaron, en marzo de 2000, la que debió tomarse en cuenta para propósitos de fijar el valor de la propiedad. No tiene razón la apelante. El incremento en el valor de la propiedad es un componente que beneficia a ambos comuneros, por lo que la tasación más reciente de \$185,000 debe ser la utilizada en la fórmula empleada para la determinación de la renta. Cambios en la valorización de este inmueble era una consecuencia a la que las partes se sujetaron al permanecer indivisa la propiedad por tan prolongado periodo. Las contenciones de la apelante con respecto a este punto son vagas y generales, no particularizan en qué aspecto ella contribuyó con su propio peculio para el aumento en su valor.

En este mismo punto, la determinación que tomó un Panel de este Tribunal (KLAN200901224), en la que señaló la necesidad de retrotraerse a las circunstancias económicas de las partes a su estado original, se refiere a la necesidad de regresar al año 2000, cuando las partes se separaron, para comprobar cuáles eran los bienes que formaron parte de la comunidad y, a partir de ese momento, comenzar el trámite de la división. En cambio, ello no significa –como arguye la apelante– que para propósitos de la división, se tome el valor de los bienes a ese momento, sin considerar su incremento por el paso del tiempo, y efectuar la liquidación más de 10 años después a base de ese precio original. El precio de los bienes fluctúa con el transcurso del tiempo, adquieren plusvalía o depreciación. Los aumentos o

disminuciones del valor de los bienes en comunidad benefician o perjudican a los comuneros, según sea el caso, hasta que se efectúe su liquidación.⁶ Estas consideraciones fueron justamente las que tomó en cuenta el TPI al fijar la tasación del inmueble en \$185,000. Consecuentemente, consideramos correcta la valorización de la propiedad, según la tasación más reciente (\$185,000) y tomamos como apropiada la tasa de capitalización, conforme la fórmula empleada, puesto que no fue cuestionada por ninguna de las partes. De ahí que no intervendremos con el cómputo de la renta mensual de \$925.00.

Sin embargo, consideramos erróneo que se fije y compute la renta a partir la presentación de la demanda en agosto de 2003. Tampoco debe computarse a partir de la fecha en la que el apelado se marchó de la casa y la apelante continuó poseyendo la propiedad al permanecer en ella, según pautado en Díaz v. Aguayo, 162 D.P.R. 801 (2004). Las circunstancias de este pleito son particulares, por lo que exigen una solución distinta.

El caso de Díaz v. Aguayo, *supra*, trataba sobre dos personas que sostuvieron un noviazgo por varios años. El 30 de julio de 1996, mientras eran novios, adquirieron una residencia. Sin embargo, **nunca se mudaron al inmueble**, pues la relación finalizó en noviembre de 1998. La casa estuvo desocupada hasta diciembre de 1999 cuando el señor Aguayo comenzó a vivir en ella con su entonces esposa, una persona

⁶ Las cuotas en comunidad se presumen iguales —en esta situación, 50%— y son proporcionales tanto en los beneficios como en las cargas. Artículo 327 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1272.

ajena a la comunidad. En noviembre de 2000, la señora Díaz presentó una demanda sobre división de comunidad y cobro de dinero. Luego de los trámites pertinentes, en agosto de 2003 el foro de instancia dictó sentencia adjudicando la división. No obstante, al hacer el cálculo de división, el TPI no tomó en consideración el tiempo que el señor Aguayo usó y disfrutó exclusivamente el inmueble. Este Tribunal confirmó y la señora Díaz acudió al Tribunal Supremo. Luego del correspondiente análisis referente a la división de la comunidad de bienes, el Alto Foro modificó la adjudicación de la división para imputar al señor Aguayo una partida por el uso de la propiedad según reclamado por la Sra. Díaz, dado que se trató de un uso exclusivo del bien y ello, “a todas luces presenta una situación de enriquecimiento injusto.” *Id.*, pág. 816. El Tribunal Supremo remitió el caso al TPI para que la señora Díaz aportara prueba sobre el valor que procedía adjudicarse a ese uso en el mercado. Tal valor debía calcularse “tomando como base el canon de arrendamiento de una propiedad similar en la misma localidad en las fechas durante las cuales la señora Díaz fue privada de su uso.” *Id.*, pág. 817.

Ahora bien, la norma de Díaz v. Aguayo, *supra*, no es de aplicación automática a todos los casos en los que uno de los comuneros ocupa una propiedad común. Distintas circunstancias exigen distintos remedios. Así lo reconoció el Tribunal Supremo en la nota al calce número 2 de la opinión, al hacer la siguiente salvedad:

[...] no descartamos la posibilidad de que uno de los comuneros pueda prestar su consentimiento, expresa o tácitamente, o llegar a un acuerdo para que el otro comunero utilice gratuitamente la cosa común para su exclusivo beneficio. En esas circunstancias, distintas al caso que hoy es objeto de nuestro examen, no surgiría, naturalmente, la obligación de compensar a la otra parte por habersele privado del uso del bien común. Id., pág. 814, nota al calce número 2.

La interpretación aplicada en el citado caso se centró en el Artículo 328 del Código Civil, el cual dispone que “[c]ada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.” 31 L.P.R.A. sec. 1273. Es claro que “usar las cosas de manera que perjudique al interés de la comunidad es, desde luego, que uno de los condóminos la posea toda ella excluyendo a los demás.” Soto López v. Colón, 143 D.P.R. 282, 289 (1997), citando a J. Santos Briz, Derecho Civil: Teoría y Práctica, Madrid, Ed. Pirámide, 1976, T. II, pág. 323.

Sin embargo, es importante recalcar que, como reconoció el Tribunal Supremo en la nota anterior, no todo uso y disfrute de la cosa común por parte de uno de los comuneros implica por ese solo hecho una infracción al mencionado Artículo 328 y que por ello se deba dar paso al deber de compensar. Como expresó persuasivamente el Juez Presidente Hernández Denton en su opinión de conformidad en Díaz v. Aguayo, *supra*, “el mero hecho de ocupar y disfrutar los bienes en comunidad de manera individual no siempre será suficiente para que se

concluya que ello tuvo el efecto de “impedir” que los demás copartícipes la utilicen.” Id., pág. 820.⁷

Por otro lado, la situación que atendemos en el caso ante nuestra consideración se asemeja más a lo acaecido en la reciente **Sentencia** de Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa, 175 D.P.R. 1007 (2009), la que citamos por su valor persuasivo, así como, en alguna medida, en lo ocurrido en el caso, Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús, 120 D.P.R. 39 (1987).

En Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa, *supra*, en un escenario en el que el Tribunal Supremo estaba igualmente dividido, dictó **Sentencia** confirmando a este Foro apelativo. El Juez Martínez Torres, a quien se le unió la Jueza Fiol Matta y el Juez Kolthoff Caraballo disintieron con una breve expresión en la que esencialmente favorecieron la aplicación al caso de la norma de Díaz v. Aguayo, *supra*.

⁷ Señaló, además, el Juez Presidente, que:

En la situación hipotética de que el señor Aguayo Leal se hubiese mudado a residir solo al inmueble, éste no hubiese necesariamente infringido el Art. 328 del Código Civil, *supra*, porque estaría legítimamente haciendo efectivo su derecho de disfrutar la cosa común conforme a su destino, sin perjudicar los intereses de la comunidad y sin impedir que la señora Díaz Lizardi haga lo propio. La circunstancia agravante en este caso, sin embargo, es que el señor Aguayo Leal trajo a un tercero a participar del uso y disfrute del inmueble y de los muebles en comunidad, y ello, por demás, impidió que la otra condueña se sirviera de éstos conforme a su derecho. Máxime cuando ese tercero se trata del cónyuge del señor Aguayo Leal. Es precisamente por esta particularidad que reconocemos que, a la luz de los hechos aquí planteados, la señora Díaz Lizardi fue privada del uso y disfrute de su participación en la comunidad de bienes debido a la naturaleza del uso que le dio a esta comunidad de bienes el señor Aguayo Leal.

Estos hechos demuestran la intención del señor Aguayo Leal de utilizar los bienes en comunidad con exclusión del derecho equivalente de la señora Díaz Lizardi. Por lo tanto, conforme a nuestra jurisprudencia, ciertamente procede reconocerle a Díaz Leal ocupó la propiedad inmueble con su esposa y retuvo los bienes muebles propiedad de ambos. Díaz v. Aguayo, *supra*, pág. 821.

La Juez Rodríguez Rodríguez emitió una opinión de conformidad con la Sentencia emitida, a la que se unieron el Juez Presidente Hernández Denton y el Juez Rivera Pérez. La Jueza Pabón Charneco no intervino en el caso. Según surge de la opinión de conformidad de la Juez Rodríguez Rodríguez, los hechos eran los siguientes.

La señora Meléndez Berríos estuvo casada con el señor Maldonado Dieppa bajo el régimen de sociedad de bienes gananciales desde mayo de 1974 hasta marzo de 1998, fecha en que se declaró roto y disuelto el vínculo matrimonial. En marzo de 2005, la señora Meléndez Berríos presentó una acción de división de bienes. En su contestación a la demanda y reconvención, el señor Maldonado Dieppa solicitó que se le impusiera a la señora Meléndez Berríos una renta mensual por el uso de la propiedad que una vez fue la residencia conyugal. Inicialmente solicitó que los cálculos se hicieran desde junio de 2000, fecha en que el menor de los hijos se emancipó. Luego, cambió de postura y reclamó el pago de rentas desde que él solicitó por primera vez la división en abril de 2002, de manera extrajudicial. En lo pertinente, el foro de instancia determinó que la señora Meléndez Berríos debía compensar al señor Maldonado Dieppa con el pago de renta a partir de abril de 2005, cuando el señor Maldonado Dieppa presentó la reconvención. Este Tribunal confirmó el dictamen del TPI y distinguió la controversia del caso Díaz v. Aguayo, *supra*, dado que la señora Meléndez Berríos permaneció soltera

y no excluyó ni privó expresa y absolutamente al señor Maldonado Dieppa de su derecho al uso de la residencia.

En atención a la controversia plasmada, en la referida opinión de conformidad se formuló la siguiente pregunta: “¿desde qué momento se entiende que el uso que hace uno de los comuneros es en su propio beneficio, por lo que está obligado a compensar a los demás?” Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa, *supra*, pág. 1016. En respuesta se indicó que **el mero uso** de una forma exclusiva de la cosa común por parte de uno de los comuneros no supone un uso que requiera un resarcimiento a los demás copropietarios. Para que comience a contar el resarcimiento por el uso exclusivo de la cosa hace falta un requerimiento expreso por parte del comunero afectado:

Así pues, la determinación de cuándo debe comenzar el pago de un canon o una renta por parte de un copropietario a los demás, como medida de responsabilidad frente a éstos por el uso exclusivo de una cosa, es esencialmente una cuestión de hechos que se habrá de establecer caso a caso. El comienzo del uso exclusivo de la cosa por uno sólo de los comuneros, por sí solo, no puede ser el momento a partir del cual surge la obligación de un comunero de satisfacer rentas a los otros por dicho uso. Ese uso es compatible con el derecho de dominio que tiene cada uno de los copropietarios. En ausencia de la violación de un pacto o una reglamentación específica de uso establecido por los comuneros, aquel que entienda que el uso exclusivo de la cosa por otro comunero es incompatible con su propio derecho, tendrá que requerir al otro el uso de la cosa o del pago de la renta o del canon por el uso exclusivo y a partir de ese requerimiento nacerá la obligación de resarcir. Id., pág. 1018.

A renglón seguido, en dicha opinión se distinguió la situación del asunto dirimido en Díaz v. Aguayo, *supra*, ya que en dicho caso hubo

una clara exclusión de uno de los comuneros de la propiedad en común y desde esa exclusión surgió el derecho del otro comunero a recibir una renta. Este caso era distinto, pues “se trata del uso exclusivo que hace un excónyuge en comunidad por no haberse liquidado la sociedad ganancial extinta con el divorcio.” Id., pág. 1019. Por eso concluyen que en casos como éste, en el que hay ausencia de un acto de exclusión, no se puede igualar el divorcio con la exclusión que origina una acción de resarcimiento en forma de renta. En tal circunstancia, las rentas se deberán pagar cuando el comunero residente realice un requerimiento de la misma.

Por su parte, en Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús, *supra*, se determinó que unos nietos coherederos no estaban obligados a pagarle renta a los otros coherederos por el tiempo en el que continuaron residiendo en la casa del causante y que tal situación no equivalía a un enriquecimiento injusto, dado que la casa que poseyeron después de la muerte del causante fue “la vivienda de ellos por varios años antes de la muerte del testador, o sea, que tenían la posesión exclusiva de la casa desde antes.” Id., pág. 50. El Tribunal Supremo expuso que “la tenencia real de alguna cosa común por un comunero solo, antes de ser considerada como posesión para él, debe de serlo como caso de ejercicio de la posesión de todos a través de él”. Id., pág. 51. En tales circunstancias, si los demás comuneros desean contrarrestar esa

posesión exclusiva, deberán entonces ejercitar la correspondiente acción. Id.

Nótese, que los tres casos citados no plantean doctrinas o interpretaciones irreconciliables, sino circunstancias diferentes que justificaban soluciones distintas. En los casos de Meléndez Berrios y Cintrón Vélez, los miembros de la comunidad continuaron ocupando y disfrutando de la propiedad que venían habitando como su vivienda principal, sin que con ello se entendiera que quedaban absolutamente excluidos los demás comuneros. De ahí que, permanecer cualquiera de los comuneros en la propiedad que se habitaba desde antes de la separación, en el ejercicio de sus derechos titulares, no puede considerarse por sí solo como un acto excluyente que dé paso al resarcimiento por concepto de renta.

En el presente caso, la señora Feliciano David y el señor Rivera Maldonado, quienes convivieron por cerca de 9 años, adquirieron la propiedad que pasó a ser su vivienda común hasta que se separaron en marzo de 2000. Sin embargo, la señora Feliciano David continuó ocupando la residencia luego de ocurrido este evento. Aunque en agosto de 2003, el señor Rivera Maldonado interpuso una demanda en la que solicitó la división de la comunidad, no requirió pago alguno en concepto de rentas. Debe tenerse presente que inicialmente el apelado había llegado a un acuerdo con la señora Feliciano David para cederle su participación en el inmueble a cambio de que ella asumiera la

hipoteca que gravaba la propiedad. Fue a raíz del incumplimiento de la apelante que optó por demandarla y solicitar el resarcimiento de daños y la liquidación de los bienes, más como indicamos, no se reclamó expresamente pago por concepto de renta.

Nótese, asimismo, que como se indicó en la parte I de esta **Sentencia**, en julio de 2009 el TPI dictó sentencia en la que ordenó a la señora Feliciano David llevar a cabo las gestiones necesarias para cumplir con el contrato transaccional que había formalizado, sin que nuevamente se indicara nada con respecto a renta por el uso exclusivo de la propiedad. Esto era entendible en la medida que se mantenía la expectativa de que finalmente pudiera hacerse efectivo el acuerdo original entre las partes, el cual no contemplaba el pago de ese concepto.

Asimismo, aunque ese dictamen fue revocado y en su lugar este foro apelativo dispuso que lo que procedía era la división y liquidación de la comunidad, a partir de ese momento tampoco hemos podido identificar una fecha clara en la que se reclamara directamente el pago de renta por el uso exclusivo de la propiedad o actos de la señora Feliciano David que pudieran entenderse como incontrovertiblemente excluyente de otro comunero, como convivir con otra pareja en la propiedad, como ocurrió en Díaz v. Aguayo, *supra*. No es procedente partir del mero reclamo de la división y liquidación de la comunidad para el pago de este concepto, sin requerimiento expreso a esos efectos, como persuasivamente se

recoge en las decisiones y opiniones antes comentadas, sobre todo considerándose el hecho de que la apelante ocupaba ya la vivienda antes de la separación de la pareja en el ejercicio de su derecho al uso y disfrute de lo que era también su propiedad.

En fin, dado que la solicitud de división no es de suyo suficiente para entender que procede el pago de renta, y ausente actos absolutamente excluyentes, como el ocurrido en Díaz v. Aguayo, *supra*, sostenemos que es menester en casos como el de autos el requerimiento expreso de la renta por el uso exclusivo de la propiedad común para que ella se reconozca y ordene. Considérese, además, en apoyo del requerimiento expreso que el uso de la propiedad por alguno de los comuneros puede derribar beneficios tangibles e intangibles para la comunidad, como mejoras, su mantenimiento y conservación, evitar vandalismo, así como evitar la posible ejecución hipotecaria gracias a la gestión de pago de la deuda, entre otros beneficios, varios de los cuales se han materializado en este caso.

Lo más cercano al referido requerimiento expreso que hemos podido observar en el expediente apelativo de este caso es lo ocurrido durante una vista celebrada el 29 de agosto de 2013, cuando el señor Rivera Maldonado solicitó la venta del inmueble y, entre otras cosas, también reclamó un crédito por la renta razonable. Ese mismo reclamo surge también de una moción que presentó más adelante, en septiembre

de 2013, pormenorizando los cálculos de la renta razonable a partir de marzo de 2000.

Como ya hemos concluido, la fecha de la ruptura no puede necesariamente tomarse como el momento en el que automáticamente se comienza a contabilizar la renta, como tampoco es la fecha de la interposición de la demanda de división de bienes. Tiene que mediar un reclamo fehaciente y específico o, de otro modo, un acto o actos por parte del comunero que excluyan clara e indubitadamente al otro del uso y disfrute de la propiedad. Sin embargo, es preciso reconocer que no estamos en posición desde este estrado apelativo de identificar y fijar una fecha específica a partir de la cual pueda ser calculada e imputada la renta en este caso en favor del apelado. Evidentemente, ello debió ocurrir luego de la Sentencia de este Tribunal dictada en noviembre de 2010, puesto que fue a partir de ese dictamen que se reorienta el caso para la división y liquidación de la comunidad. Antes estaba enfocado en el cumplimiento de lo acordado previamente por las partes a raíz de su separación en esa dirección fue originalmente resuelto por el TPI. Aunque, como se indicó antes, hemos podido observar documentos que se remontan a agosto y septiembre de 2013 de los que se desprende un requerimiento expreso de esta compensación, desconocemos si previo a esas fechas, puede identificarse otro evento o reclamo expreso de mayor antigüedad sobre este particular, descartada obviamente, las fechas y eventos antes comentados.

De ahí que, únicamente para la dilucidación de este aspecto remitimos el caso al foro de instancia para que celebre vista en la que determine cuándo, fehaciente y expresamente, el señor Rivera Maldonado hizo un requerimiento formal del pago de la renta a menos que pueda demostrarse, cosa que en el expediente de este recurso no hemos podido observar, que la señora Feliciano David llevó a cabo algún acto o actos, que excluyeran concluyentemente al apelado del disfrute de la propiedad como comunero, según ya esbozado. De darse cualquiera de estas dos situaciones, deberá el TPI, a partir de entonces, fijar y computar la renta a pagarse al apelado.

En cuanto al error D, en vista de que la parte apelante omitió discutir dicho error en su recurso, nos abstendremos de pasar juicio sobre el mismo en sus méritos. Téngase presente que “la sola alegación de un error, que luego no se fundamenta o discute, no debe ser motivo para revisar, modificar o de alguna manera cambiar una decisión de un tribunal de instancia.” Quiñones López v. Manzano Pozas, 141 D.P.R. 139, 165 (1996); véase, además, la Regla 16(C)(1)(f) del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B.

IV

En mérito de lo antes expuesto, revocamos la determinación apelada únicamente en cuanto a la fijación de la renta y remitimos el caso al foro de instancia para que se dirima la controversia en cuanto al momento en que está deba comenzar a calcularse para fines del crédito

a concederse al apelado por este concepto. Las demás partidas y determinaciones referentes a la liquidación se mantendrán inalteradas, por lo que se confirma en todo lo demás.

Lo acuerda y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones