

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA  
PANEL VIII

Pedro Rodríguez Díaz

Apelante

v.

Juan Bautista Félix  
Gómez; Leonilda  
Bermúdez Morales,  
Lourdes M. Rodríguez  
Díaz

Apelados

KLAN201501177

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Guayama

Caso Núm.  
G PE2011-0104

Sobre:  
Desahucio

Panel integrado por su presidente el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Sánchez Ramos.

**S E N T E N C I A**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de febrero de 2016.

I.

El 19 de agosto de 2015 Pedro Rodríguez Díaz presentó *Demanda* de desahucio en precario contra el Sr. Juan Bautista Félix Gómez, su esposa Leonilda Bermúdez Morales, y la Sra. Lourdes Monserrate Rodríguez Díaz, esta última por ser parte que no quería comparecer como demandante. En la *Contestación a la Demanda*, los codemandados levantaron como defensa ser titulares del predio del terreno ocupado<sup>1</sup> por haberlo adquirido vía prescripción adquisitiva. En la alternativa, adujeron ser edificantes de buena fe del inmueble que ocupan.

---

<sup>1</sup> La descripción de la finca en donde ubica la edificación, es:

Rústica: Parcela de terreno radicado en el Barrio Marín del término Municipal de Patillas, compuesta de Quince cuerdas noventa y ocho céntimos de otra, equivalentes a seis hectáreas, veinte y ocho áreas y una centiárea, en colindancia por el norte, con Rufino Cintrón; por el sur, con Sucesión de Juan Manuel Figueroa; por el este, con José Brenes; por el oeste, con terrenos del Pueblo de Puerto Rico. Se forma por agrupación de las fincas números 820, 918 y 919 a los folios 26,235 y 238 de los tomos 15 y 16 de Patillas.

Por su parte, Rodríguez Díaz alegó ser co-dueño junto con la codemandada Lourdes Monserrate Rodríguez Díaz de la finca donde enclava la edificación ocupada por los otros dos codemandados. Indica que interesa vender la misma, por lo que presentó la acción de desahucio en precario. Explicó que durante el tiempo en que los codemandados han vivido la propiedad no han pagado renta alguna, ni existió pacto a esos fines; su función y labor ha sido el mantener y cuidar la finca del demandante sin percibir compensación alguna.

Trabada la controversia, el caso se convirtió en un pleito ordinario y luego de varios incidentes procesales, mediante *Sentencia Parcial Final* notificada el 3 de septiembre de 2014, se desestimó la defensa de prescripción adquisitiva presentada por el codemandado Juan Bautista Félix Gómez. El Foro *a quo* concluyó que este era edificante de buena fe. Únicamente restó dilucidar la valoración de la edificación.

Previa vista celebrada el 7 de mayo de 2015 a esos fines, el 11 de junio de 2015 el Foro primario notificó *Sentencia* declarando No Ha Lugar la *Demanda* de desahucio en precario y con ello, su solicitud de fijación de cánones de arrendamiento. Fijó la valoración de la edificación del codemandado en \$31,000.00 y se le concedió el derecho a la retención hasta que sean indemnizados por dicho valor.

El 25 de junio de 2015 Rodríguez Díaz solicitó *Determinaciones de Hechos Adicionales y Reconsideración*. Pidió al Tribunal de Primera Instancia que descartara la prueba pericial y le fijara a la edificación de los codemandados un valor nominal. El 29 de junio de 2015, notificada el 1 de julio de 2015, el Foro *a quo* se negó a reconsiderar.

Inconforme con dicho dictamen, el 30 de julio de 2015

Rodríguez Díaz recurrió ante nos en *Apelación*. Señala:

- 1) Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama al incumplir crasamente con los criterios establecidos en la Regla 702 de evidencia y otorgarle valor probatorio al informe pericial del perito-tasador Ing. Daniel Oquendo Figueroa.
- 2) Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama al evaluar la prueba testifical y documental descartando la reclamación en renta por el uso y explotación comercial de la finca.

El 14 de agosto de 2015 los apelados Félix Gómez y Bermúdez Morales presentaron su *Alegato en Oposición*. Posterior a la presentación de la reproducción de la prueba oral, ambas partes presentaron sus respectivos *Alegatos Suplementarios*. Con el beneficio de ambas comparecencias, la transcripción estipulada de la prueba oral, el Derecho y la jurisprudencia aplicable, estamos en posición de resolver.

## II.

En su primer señalamiento Rodríguez Díaz sostiene que el Tribunal de Primera Instancia incidió al otorgarle valor probatorio al Informe pericial del perito-tasador, Ing. Daniel Oquendo Figueroa. Cuestionan su confiabilidad tras haber aceptado no haber utilizado el método de costo de reproducción en lugar del método de accesión. Añade que el perito aceptó no explicar en su Informe cómo llegó a la conclusión de que la edificación tiene un 55% de construcción realizado, ni cómo llegó al valor unitario por pie cuadrado.

A tenor con la Regla 702 de Evidencia, se justifica la prueba pericial cuando conocimiento científico, técnico, o especializado sea de ayuda para el juzgador entender la prueba.<sup>2</sup> “La razón de ser de

---

<sup>2</sup> Dispone:

Cuando conocimiento científico, técnico o especializado sea de ayuda para la juzgadora o el juzgador poder entender la prueba o determinar un hecho en controversia, una persona testigo capacitada como perita -

la prueba pericial radica en la imposibilidad de que el juez, por muy hábil y competente que sea, tenga un completo conocimiento técnico en multitud de materias...”<sup>3</sup> Como ha sido llamado en el caso *San Lorenzo Trading v. Hernández*,<sup>4</sup> el criterio es la “gestión auxiliadora” del perito, ya que ayuda a entender la evidencia o a determinar un hecho en controversia.

El estándar de esta Regla es uno de pertinencia, pues se le adjudica valor probatorio a un testimonio pericial en la medida sea de ayuda al juzgador y siempre que supere el análisis establecido en la Regla 403 de Evidencia.<sup>5</sup> Bajo la citada Regla 702, sopesando los criterios establecidos en los icónicos casos *Frye* y *Daubert*<sup>6</sup>, se escogió hacer un balance entre ambos extremos;<sup>7</sup> se considera tanto el criterio de aceptabilidad general de *Frye* como el de confiabilidad de *Daubert*. “De manera que bajo esta Regla 702, el tribunal goza de mucha mayor discreción que la que permiten *Frye* y *Daubert*.”<sup>8</sup>

La jurisprudencia además ha establecido que adjudicar la

---

conforme a la Regla 703- podrá testificar en forma de opiniones o de otra manera.

El valor probatorio del testimonio dependerá, entre otros, de:

- (a) si el testimonio está basado en hechos o información suficiente;
- (b) si el testimonio es el producto de principios y métodos confiables;
- (c) si la persona testigo aplicó los principios y métodos de manera confiable a los hechos del caso;
- (d) si el principio subyacente al testimonio ha sido aceptado generalmente en la comunidad científica;
- (e) las calificaciones o credenciales de la persona testigo; y
- (f) la parcialidad de la persona testigo.

La admisibilidad del testimonio pericial será determinada por el Tribunal de conformidad con los factores enumerados en la Regla 403.

32A LPRA Ap. VI, R. 702.

<sup>3</sup> *San Lorenzo Trading v. Hernández*, 114 D.P.R. 704 (1983).

<sup>4</sup> *San Lorenzo Trading v. Hernández*, supra, (1983).

<sup>5</sup> Evidencia pertinente puede ser excluida cuando su valor probatorio queda sustancialmente superado por cualesquiera de estos factores:

- (a) riesgo de causar perjuicio indebido
- (b) riesgo de causar confusión
- (c) riesgo de causar desorientación del Jurado
- (d) dilación indebida de los procedimientos
- (e) innecesaria presentación de prueba acumulativa.

32A L.P.R.A. Ap. VI, Regla 403:

<sup>6</sup> *Frye v. United States*, 293 F. 1013, 1014 (D.C., 1923); *Daubert v. Merrell Dow Pharmaceuticals*, 509 US 579 (1993)

<sup>7</sup> R. Emmanuelli Jiménez, Prontuario de Derecho Probatorio Puertorriqueño: Nuevas Reglas de Evidencia 2010, San Juan, Ed. Situm, 2010, pág. 413.

<sup>8</sup> E.L. Chiesa Aponte, Reglas de Evidencia de Puerto Rico: 2009, San Juan, Pubs. J.T.S, 2009, pág. 221.

credibilidad de los testigos es “función exclusiva del juzgador de los hechos.”<sup>9</sup> Según señala el profesor Chiesa, el valor probatorio del testimonio pericial depende de varios factores, entre los que se destacan los siguientes: (1) las cualificaciones del perito; (2) la solidez de las bases de su testimonio; (3) la confiabilidad de la ciencia o técnica subyacente, y (4) la parcialidad del perito.<sup>10</sup> Tomando esto en consideración, es importante establecer que los tribunales tienen amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial.<sup>11</sup>

### III.

Para Rodríguez Díaz, el análisis y cálculo realizado por el perito de la parte demandada carece de valor en tanto en cuanto no utilizó el método, para él indispensable, de valoración de accesión. De manera que, más allá de plantear incapacidad o insuficiente calificación del perito, Rodríguez Díaz cuestiona el valor probatorio que se le otorgara a dicho testimonio.<sup>12</sup> Veamos.

El Art. 297 del Código Civil<sup>13</sup> establece:

El dueño del terreno en que se sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la siembra o plantación, previa la indemnización establecida en las secs. 1468 y 1469 de este título, o a obligar al que plantó, a pagar el precio del terreno, y al que sembró la renta correspondiente.

El dueño del terreno en que se edificare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, previo el pago al dueño de la obra **del costo de los materiales y la mano de obra, o del costo de reproducción de la misma al momento en que el dueño del terreno ejercitarse su derecho, deduciendo la depreciación, lo que resultare mayor**, o a obligar al que fabricó a pagar el precio del

<sup>9</sup> *Pueblo v. Canino Ortiz*, 134 DPR 796 (1993).

<sup>10</sup> E.L. Chiesa, *Tratado de derecho probatorio: Reglas de Evidencia de Puerto Rico y Federales*, San Juan, Pubs. J.T.S., 1998, T. I, pág. 593.

<sup>11</sup> *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Insurance*, 150 D.P.R. 658 (2000).

<sup>12</sup> De la transcripción de la prueba oral se desprende que el Ing. Daniel Oquendo Figueroa fue debidamente calificado, y que dicha calificación no fue impugnada por la parte demandante. Según la Regla 703 (A): “[t]oda persona está calificada para declarar como testigo pericial si posee especial conocimiento, destreza, experiencia, adiestramiento o instrucción suficiente para calificarla como experta o perita en el asunto sobre el cual habrá de prestar testimonio. Si hubiere objeción de parte, dicho especial conocimiento, destreza, adiestramiento o instrucción deberá ser probado antes de que la persona testigo pueda declarar como perita”.

<sup>13</sup> 31 LPRA § 1164.

terreno.

A tenor con este estatuto, si el dueño opta por adquirir por accesión lo edificado de buena fe, tiene que pagar el costo de los materiales y la mano de obra sin calcular depreciación, o tiene que pagar el costo de reproducción al momento de hacerse la elección, deduciéndose la depreciación dependiendo de lo que resulte mayor para beneficio del dueño del edificio.<sup>14</sup>

En este caso, el Tribunal de Primera Instancia, luego de escuchar el testimonio del perito, concluyó que \$31,000.00 era un valor razonable para la edificación construida de buena fe por los demandados. Se apartó de esa forma de la única valoración que estuvo ante su consideración de \$37,200.00 que el perito estimó en su Informe y que reafirmó a través de su testimonio. Consideramos que dicha valoración está dentro de los parámetros de la razonabilidad.

#### B.

En su segundo señalamiento, Rodríguez Díaz cuestiona que el Tribunal Sentenciador no le reconociera un crédito por el uso y explotación comercial de la finca por parte de los demandados. No tiene razón.

Habiendo sido determinado que los apelados son edificantes de buena fe, el Art. 287 del Código Civil de Puerto Rico, dispone que “la propiedad de los bienes, ya sean muebles o inmuebles, lleva consigo el derecho por accesión, a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente”.<sup>15</sup> En cuanto a los frutos que la cosa accesoria produce, el Código Civil establece que estos “no pertenecen al simple poseedor y deben ser devueltos juntamente con la cosa al propietario de la misma que la reclama,

---

<sup>14</sup> *Freyre Mestre v. Otero Jiménez*, 93 DPR 728, 730 (1966) (Per Curiam). Véase; también: Elfren Bernier, *El Derecho de Accesión en Puerto Rico*, Barcelona, Ed. Vda. de Daniel Cochs, 1970, pág. 93.

<sup>15</sup> 31 L.P.R.A. § 1131

**a menos que la posesión hubiese sido tenida de buena fe.”<sup>16</sup>**

Así que, cuando único el dueño de la cosa accesoria viene obligado a indemnizar al propietario de la principal es cuando hubo mala fe por parte del dueño de la cosa accesoria.<sup>17</sup> Según el Tribunal Supremo, al edificante sólo se le reconoce el derecho a ser indemnizado en caso de que el dueño del terreno opte por hacer suya la edificación o el derecho de retener la edificación mientras no se le indemnice.<sup>18</sup> En los casos en que se construye de buena fe en terreno ajeno, la edificación cede por derecho de accesión a favor del dueño del suelo, pero la accesión no queda consumada hasta que el dueño del suelo cumpla con su obligación de pagar al edificante el costo de los materiales y la mano de obra de la edificación.<sup>19</sup>

Más aun, Rodríguez Díaz admitió en el Juicio que no tenía un estudio o valoración de las operaciones agrícolas que alegó llevaba a cabo el apelado. Mucho menos disponía de cómputos de los beneficios netos que este derivó de la alegada actividad. No produjo facturas o estimados de ventas, estudio financiero de operaciones agrícolas en la finca. Tampoco la valoración económica de los daños alegados a la finca, ni a qué área o extensión de la finca de 15 cuerdas se realizaba la alegada operación agrícola. En estas circunstancias, no es posible alterar la determinación del Foro de instancia en no reconocer crédito alguno a Rodríguez Díaz

---

<sup>16</sup> 31 L.P.R.A. § 1145, Énfasis nuestro.

<sup>17</sup> 31 L.P.R.A. § 1195:

Cuando el dueño de la cosa accesoria ha hecho su incorporación de mala fe, pierde la cosa incorporada y tiene la obligación de indemnizar al propietario de la principal los perjuicios que haya sufrido.

Si el que ha procedido de mala fe es el dueño de la cosa principal, el que lo sea de la accesoria tendrá derecho a optar entre que aquél le pague su valor o que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya que destruir la principal, y en ambos casos además, habrá lugar a la indemnización de daños y perjuicios.

Si cualquiera de los dueños ha hecho la incorporación a la vista, ciencia y paciencia y sin oposición del otro, se determinarán los derechos respectivos en la forma dispuesta para el caso de haber obrado de buena fe.

<sup>18</sup> *ELA v. Tribunal*, 94 D.P.R. 157 (1967).

<sup>19</sup> *Castro Anguita v. Figueroa*, 103 D.P.R. 847 (1975).

por la alegada utilización industrial o comercial que nunca probó.  
Procede *confirmar* el dictamen recurrido.

IV.

Por los fundamentos expuestos, *confirmamos* la *Sentencia* recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones