

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y UTUADO
PANEL XI

OLGA MARGARITA
MOLINA GONZÁLEZ

Apelado

v.

HÉCTOR
ÁLVAREZ GERENA

Apelante

KLAN201700520

Apelación procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala Superior de
Utualdo

Número: L AC2005-0093

Sobre: Partición de
herencia

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Ortiz Flores

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

Comparece el señor Héctor Álvarez Gerena (Sr. Álvarez o apelante) y solicita que revoquemos una *Sentencia* emitida el 27 de junio de 2016, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Utualdo (TPI),¹ en la cual se declara Ha Lugar una *Demanda* sobre división de herencia instada por la señora Olga M. Molina González (Sra. Molina o la apelada).²

Por los fundamentos que exponaremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I

Los hechos del presente caso son los siguientes, Don Juan González Chanza (Don Juan) estuvo casado con Doña María Álvarez Valentín (Doña María), ambos fenecidos. Don Juan otorgó testamento abierto y legó todos sus bienes al apelante.³ Por su parte, Doña María otorgó testamento abierto el 18 de diciembre de 1996, legándole todos sus bienes a la apelada. Como consecuencia, cuando muere Doña María, se constituye una comunidad de bienes entre el Sr. Álvarez y la Sra. Molina, en partes iguales.

¹ Véase Apéndice, *Sentencia*, págs. 32-38.

² Véase Apéndice, *Demanda*, págs. 1-3.

³ El testamento abierto fue otorgado por Don Juan, el 11 de febrero de 1992.

Anteriormente, cuando fallece Don Juan, el apelante se fue a vivir a la finca propiedad del difunto matrimonio. Allí vivió con Doña María y allí permaneció hasta luego de su muerte. El apelante disfrutó exclusivamente de la propiedad por más de 20 años. La apelada no disfrutó del aludido inmueble y tampoco recibió compensación alguna por concepto de renta. Hoy día, la propiedad tiene un valor tasado de \$132,000.00.⁴

El 27 de noviembre de 2005, la Sra. Molina presentó la *Demanda* de epígrafe solicitando la división de la comunidad.⁵ En esencia, solicita que se liquide su participación de 50% sobre el inmueble en disputa, y que el Sr. Álvarez pague la renta adeudada por utilizar un bien común de forma exclusiva y excluyente durante 20 años.⁶ Acto seguido, el apelante presentó su *Contestación a la Demanda*.⁷ En la misma, el apelante estuvo conforme con que se le adjudicara a la apelada el 50% del valor de la propiedad, siempre y cuando se le compensara por las mejoras realizadas en la propiedad y por el mantenimiento provisto al inmueble desde la muerte de Doña María. El apelante incluyó esta reclamación en una reconvención dentro de la *Contestación a la Demanda Enmendada*.⁸

Luego de un extenso descubrimiento de prueba, se celebró el juicio. El TPI escuchó los testimonios de las partes y emitió la *Sentencia* apelada. En la misma, el TPI condena al apelante a satisfacer las sumas de \$66,000.00, equivalente al 50% del valor tasado del inmueble, y \$78,650.00 por concepto de rentas no pagadas por el Sr. Álvarez, a favor de la apelada. Igualmente, desestima la reconvención del Sr. Álvarez.

Inconforme, el apelante presenta *Moción Solicitando Reconsideración*.⁹ Arguyó que el TPI no tomó en consideración hechos que no fueron controvertidos al redactar la *Sentencia* apelada.

⁴ Véase Apéndice, "Appraisal of Real Property", págs. 13-30.

⁵ Posteriormente la *Demanda* fue enmendada con el único propósito de incluir la descripción registral del inmueble en disputa.

⁶ La cantidad reclamada es de \$650.00 mensuales durante 20 años, que suman a \$157,300.00. Las cantidades reclamadas están basadas en una tasación del inmueble realizada por el tasador señor Rafael Rodríguez Rivera 777 EPA, 277CG.

⁷ Véase Apéndice, *Contestación a la Demanda*, págs. 4-5.

⁸ Véase Apéndice, *Contestación a la Demanda Enmendada*, págs. 9-11.

⁹ Véase Apéndice, *Moción Solicitando Reconsideración*, págs. 39-43.

Específicamente, cuestiona la determinación del TPI de que el apelante no realizó gestión de mantenimiento o mejora alguna, cuando del documento que contiene la tasación estipulada surge que se tomaron en consideración las mejoras realizadas. Igualmente, le imputa al TPI haber omitido establecer en la *Sentencia* la fecha en la cual la apelada le solicitó al Sr. Álvarez el pago de una renta. Por otro lado, la Sra. Molina presentó *Oposición a Moción Solicitando Reconsideración* indicando que desde la muerte de Doña María, el apelante le ha impedido acceso a la residencia. Igualmente, afirma que el inmueble se encuentra en mismo estado físico que cuando vivía Doña María y Don Juan. La moción de reconsideración fue declarada No ha Lugar por el TPI mediante una *Resolución*.¹⁰

Posteriormente, el apelante presentó una *Moción en Solicitud de Nuevo Juicio* en la cual alegó que encontró prueba testifical acreditativa de las mejoras realizadas en el inmueble.¹¹ Añade que dicha prueba no pudo ser descubierta antes del juicio debido a que había perdido contacto con el testigo y no pudo localizarlo.¹² La antedicha moción fue declarada No Ha Lugar.

Aun insatisfecho, el Sr. Álvarez presenta el recurso de apelación que nos atañe, y le imputa al TPI haber cometido los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia en su determinación, al imponer como parte de la *Sentencia* el pago de renta por los últimos 20 años a favor de la demandante, cuando la demandante nunca solicitó formalmente el pago de renta al demandado.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia en su determinación, al no reconocer en su *Sentencia* que la construcción del segundo piso de la propiedad así como el balcón del segundo piso fue construido por el señor Héctor Álvarez Gerena por lo que no era parte del caudal a partir en el presente caso.
3. Erró el Tribunal de Primera Instancia en su determinación, al no reconocer y no imponer a la parte demandante una cuantía correspondiente a los gastos de conservación y de administración a favor de la parte demandada.

¹⁰ Véase Apéndice, *Resolución*, pág. 50.

¹¹ Véase Apéndice, *Moción en Solicitud de Nuevo Juicio*, págs. 58-61.

¹² El nombre del testigo es el Sr. Jesús Bonilla Pérez. El apelante alega que fue una de las personas que lo ayudaron a realizar las mejoras del hogar consistentes principalmente en la construcción de un segundo piso y un balcón.

4. Erró el Tribunal de Primera Instancia en su determinación, al declarar No Ha Lugar la petición de nuevo juicio presentada por la parte demandada.

Luego de examinar los escritos de las partes, estamos en posición de resolver. Comenzamos con el derecho aplicable.

II

A. La comunidad de bienes

El artículo 326 del Código Civil advierte que existe una comunidad de bienes “cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”. 31 L.P.R.A. § 1271. Señala, además, que, a falta de contratos o disposiciones especiales, “se regirá la comunidad por las prescripciones de las secs. 1271 a 1285 de este Título”. Por consiguiente, en ausencia de pacto o de disposiciones especiales, debemos aplicar lo dispuesto en el artículo 327 del Código Civil, el cual dispone que el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, sea proporcional a sus respectivas cuotas. Además, establece que “se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad”. 31 L.P.R.A. sec. 1272.

En relación al uso del bien común, el Art. 328 del Código Civil dispone que “cada 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.

Ese derecho de uso está sujeto a ciertas restricciones. Entre ellas, que su uso sea conforme a su destino, sin perjudicar el interés de la comunidad y sin impedir el uso por los copartícipes conforme a su derecho. 31 L.P.R.A. sec. 1273. Esta norma es uno de los principios rectores de un régimen pacífico y justo de la comunidad. *Díaz v. Aguayo*, 162 D.P.R. 801 (2004).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR) se ha expresado en cuanto al alcance del derecho de uso e interpretó desde qué momento se

entiende que el uso que hace uno de los comuneros es en su propio beneficio, por lo que viene obligado a compensar a los demás. *Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa*, 176 D.P.R. 1007 (2009). A esos efectos, señaló que en ausencia de un acuerdo o reglamentación por parte de los comuneros, “la extralimitación en el uso de la cosa, por sí sola, no constituye un uso ilícito de ésta que conlleve responsabilidad frente a los otros copropietarios”. *Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa, supra*, pág. 1116. Es decir, “que el mero uso de forma exclusiva de la cosa común por parte de uno de los comuneros no supone un uso ilícito que requiera un resarcimiento en daños a los demás copropietarios”. *Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa, supra*, pág. 1117.

De esta forma, se entiende que el límite que impone nuestro ordenamiento jurídico es que no se le impida al otro comunero el derecho al uso y disfrute. El Tribunal Supremo de Puerto Rico pautó lo siguiente:

“La determinación de cuándo debe comenzar el pago de un canon o 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 solo 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 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 el pago de renta o canon por el uso exclusivo y a partir de ese requerimiento nacerá la obligación de resarcir.” *Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa, supra*, pág. 1118. (Énfasis suplido)

B. Sobre la apreciación de la prueba

En nuestro ordenamiento jurídico es norma reiterada que los jueces de instancia son quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba que tienen ante sí, por lo que la apreciación que los jueces de instancia realizan de esta merece de nuestra parte, como tribunal revisor, gran respeto y deferencia. *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 D.P.R. 721, 728 (1984). **Cónsono con lo anterior, en ausencia de error**

manifiesto, prejuicio, pasión o parcialidad, no intervendremos con las conclusiones de hechos o con la apreciación de la prueba que haya realizado el foro primario. *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción, supra*, pág. 728. (Énfasis nuestro). A tenor con lo anterior, los tribunales apelativos debemos brindarle gran deferencia al juzgador de los hechos, pues es este quien se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo. Los foros apelativos contamos con récords mudos e inexpressivos, por lo que **debemos respetar la adjudicación de credibilidad** realizada por el juzgador primario de los hechos. (Énfasis nuestro) *Trinidad v. Chade*, 153 D.P.R. 280, 291 (2001).

No obstante, podemos intervenir con estas conclusiones cuando la apreciación de la prueba que realizó el TPI no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 D.P.R. 939, 946 (1975). La intervención de un foro apelativo con la evaluación de la prueba testifical que haya realizado el foro primario procede en aquellos casos en que un análisis integral de dicha prueba ocasione, en el ánimo del foro apelativo, una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que hiera el sentido básico de justicia. Así pues, la parte que cuestione una determinación de hechos realizada por el tribunal de instancia **debe señalar el error manifiesto o fundamentar la existencia de pasión, prejuicio o parcialidad.** (Énfasis nuestro) *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). Además, los señalamientos ante los tribunales apelativos tienen que estar sustentados con la prueba adecuada. **Las meras alegaciones no son suficientes para mover nuestra facultad modificadora.** *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 DPR 194, 210 (1987). (Énfasis nuestro) Por último, en lo que respecta a la prueba documental los tribunales apelativos estamos en igual posición que los foros de instancia; tenemos la facultad de adoptar nuestro propio criterio respecto a esta. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457, 487 (2007).

C. Regla 48 de Procedimiento Civil sobre Nuevo Juicio

La Regla 48 de las de Procedimiento Civil, establece las instancias en las que se podrá solicitar la celebración de un nuevo juicio. A esos efectos la Regla 48.1 dispone lo siguiente:

Regla 48.1. Motivos

Se podrá ordenar la celebración de un nuevo juicio por cualquiera de los motivos siguientes:

- (a) **Cuando se descubra evidencia esencial la cual, a pesar de una diligencia razonable, no pudo descubrirse ni presentarse en el juicio. (énfasis nuestro)**
- (b) Cuando no sea posible preparar una exposición en forma narrativa de la evidencia u obtener una transcripción de los procedimientos.
- (c) Cuando la justicia sustancial lo requiere. El tribunal podrá conceder un nuevo juicio a todas o cualquiera de las partes y sobre todas o parte de las cuestiones litigiosas.

La concesión de un nuevo juicio descansa en la sana discreción del juez de Primera Instancia. *Riley v. Rodríguez de Pacheco*, 124 D.P.R. 733, 808 (1989); *Ruiz Pérez v. Tribunal Superior*, 94 D.P.R. 416, 420 (1967). No procede conceder un nuevo juicio cuando la evidencia pudo ser obtenida si se hubiese ejercido la debida diligencia. *Riley v. Rodríguez de Pacheco*, *supra*, pág. 808.

Por otro lado, el Tribunal Supremo ha resuelto que las mociones de nuevo juicio fundadas en prueba nueva son, por lo general, miradas con desconfianza o sospecha por las cortes. Para poder sostener con éxito una revisión de una resolución denegatoria de nuevo juicio, es necesario demostrar que el tribunal abusó del ejercicio de su facultad discrecional al denegar dicha moción, o que se cometió una injusticia manifiesta al denegar la misma. *First Bank v. Inmobiliaria Nacional, Inc.*, 144 D.P.R. 901 (1998).

III

Los primeros tres señalamientos de error versan sobre la prueba presentada y la credibilidad que el TPI le atribuyó a la misma. El cuarto señalamiento de error es de estricto derecho.

Como cuestión de hecho, el TPI concluyó que el apelante se apoderó del inmueble en el año 1994 e impidió el uso y disfrute del inmueble por la Sra. Molina. Es desde ese momento que surge un crédito a favor de la apelada. Según intimado anteriormente, no es imprescindible que la apelada solicite una renta para ser acreedora de dichos créditos. Bastara con que un comunero utilice un bien común de manera **exclusiva e impidiendo** que los otros comuneros disfruten del bien o devenguen beneficios del mismo para que nazca la obligación de pagarle al resto de los comuneros. Luego de aquilatar la prueba, el TPI concluyó que el Sr. Álvarez impidió que la apelada disfrutara del inmueble de la comunidad y condenó al apelante a satisfacer las sumas indicadas anteriormente. En su escrito de Apelación, el apelante no presenta prueba que nos coloque en posición de sustituir el criterio del TPI. No se cometió el error.

El segundo señalamiento de error tampoco se cometió. Luego de escuchada la prueba testifical el TPI concluyó que cuando el Sr. Álvarez le impidió el disfrute del inmueble a la Sra. Molina en el año 1994, nació la obligación de resarcir. Esta determinación del TPI merece nuestra deferencia, máxime cuando la única prueba del apelante fue su testimonio, al cual el TPI no le adjudicó credibilidad.

En cuanto al tercer señalamiento de error, nuevamente debemos ser deferentes con el TPI. Es el juez del Foro primario quien está en mejor posición de adjudicar credibilidad. Los tribunales apelativos solo deberán intervenir cuando el promovente demuestre que las determinaciones del TPI fueron motivadas por prejuicio, parcialidad, pasión o que constituyen un error craso. El apelante no alega que ninguna de las anteriores en su escrito. Ante la ausencia de prueba que demuestre en que consistieron los gastos de mantenimiento y las mejoras, este Tribunal no intervendrá con las determinaciones del Foro primario.

Finalmente, el Sr. Álvarez arguye que el TPI debió declarar Ha Lugar la moción de nuevo juicio presentada por éste. Lo cierto es que

estamos ante un remedio que recae en la sana discreción del juez.¹³ El apelante alega haber encontrado prueba testifical demostrativa de las alegadas mejoras realizadas en el inmueble. No obstante, el apelante no acredita la diligencia empleada para dar con el paradero del testigo antes de que culminara el juicio.¹⁴ No cumpliéndose con los requisitos para solicitar un nuevo juicio, actuó correctamente el TPI.

IV

Por los fundamentos delineados anteriormente se confirma la Sentencia del Tribunal de Primera Instancia.

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

¹³ La jurisprudencia ha establecido que este tipo de moción de nuevo juicio fundamentado en el descubrimiento de prueba esencial deberá atenderse con sospecha.

¹⁴ El apelante se encontró al testigo en Lares, donde reside. Resulta altamente sospechoso el reencuentro dado que el nombre del testigo nunca fue mencionado en el juicio, ni en el descubrimiento de prueba.