

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE HUMACAO

SUCN. FAUSTINO
BERRÍOS CINTRÓN,
COMPUESTA POR ELOY
BERRÍOS CINTRÓN, ANA
MARÍA BERRÍOS
CINTRÓN, LUZ HERMINIA
VELÁZQUEZ BERRÍOS,
CARMEN ALICIA
VELÁZQUEZ BERRÍOS,
MARÍA ISABEL
VELÁZQUEZ BERRÍOS,
RAMÓN BERRÍOS
CINTRÓN, LUIS A. DÁVILA
RONDÓN, MARÍA DE
LOURDES DÁVILA
RONDÓN, MIGUEL A.
DÁVILA RONDÓN Y AIDA
NELLY DÁVILA

Apelados

V.

IRMA ELENA DELGADO

Apelante

KLAN201700538

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Yabucoa

Caso Núm.:
H2CI201300163

Sobre:
DIVISIÓN DE
COMUNIDAD
HEREDITARIA

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de junio de 2017.

La parte apelante, María Milagros Sánchez Delgado, Liza Lee Vélez y Richard De Sedas Rivera, comparece ante nos y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Yabucoa, el 9 de marzo de 2017, debidamente notificado a las partes el 14 de marzo de 2017. Mediante la aludida determinación, el foro primario adjudicó a la parte demandante-apelada la titularidad del 50% de la propiedad ganancial y el 100%

de la titularidad privativa. Resolvió, además, que la parte demandante-apelada no adeudaba a la parte apelante suma alguna por concepto de las mejoras realizadas a las propiedades pertenecientes al caudal relicto. Por otro lado, juzgó que los apelantes adeudan a la parte demandante-apelada la suma de \$50,000 por concepto de rentas.

Por los fundamentos expuestos a continuación, revocamos la *Sentencia* apelada.

I

El 22 de julio de 2013, la Sucn. Faustino Berríos Cintrón, parte apelada, compuesta por Eloy Berríos Cintrón, Ana María Berríos Cintrón, Luz Herminia Velázquez Berríos, Carmen Alicia Velázquez Berríos y María Isabel Velázquez Berríos, presentó una *Demanda* sobre división de comunidad hereditaria en contra de Irma Elena Delgado Lozada, viuda del causante.¹ Según se alegó en la reclamación, entre los bienes que dejó el causante se encuentra una propiedad privativa que ubica en la Calle 16, Sector Cundo, Parcelas Martorell en Yabucoa, con un valor aproximado de \$95,000, y una segunda propiedad contigua a la antes mencionada, cuyo valor aproximado asciende a \$87,000, y que formó parte del haber ganancial. La parte demandante-apelada adujo, además, que ambos inmuebles se encontraban en posesión de la señora Delgado, por lo que solicitó al Tribunal que ordenara a ésta entregar copia de las escrituras de las propiedades antes señaladas, a los fines de poder viabilizar la división del caudal

¹ El 21 de junio de 2002, el causante falleció intestado. El causante no tuvo descendientes y al momento de fallecer sus padres le habían premuerto. El 11 de octubre de 2012, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Lorenzo, dictó una *Resolución de Declaratoria de Herederos* donde constituyó como únicos y universales herederos a: Eloy, Ana María y Ramón Jorge, ambos de apellidos Berríos Cintrón y hermanos del causante; Luz Herminia, Carmen Alicia y María Isabel, todas de apellidos Velázquez Berríos, sobrinas del causante e hijas de su hermana fallecida Juana Berríos Cintrón; Luis Alberto, María de Lourdes, Miguel Ángel, todos de apellidos Dávila Roldán, y Aida Nelly Dávila, sobrinos del causante e hijos de su hermano fallecido Catalino Dávila Cintrón; y a su viuda Irma Elena Delgado Lozada, en la cuota viudal usufructuaria.

relicto. Asimismo, solicitaron al Tribunal que ordenara el inventario, avalúo, venta de dichas propiedades y que les adjudicara sus respectivas participaciones.

El 22 de abril de 2014, la parte demandante-apelada presentó *Demanda Enmendada*, a los fines de traer al pleito de epígrafe a Ramón Jorge Berríos Cintrón, hermano del causante, y a Luis Alberto, María de Lourdes, Miguel Ángel, todos de apellidos Dávila Roldán, y Aida Nelly Dávila, todos hijos de Catalino Dávila Cintrón, hermano fallecido del causante. El 13 de agosto de 2014, la demanda fue enmendada nuevamente. Esta vez, se enmendó con el propósito de incluir como codemandados a los apelantes María Milagros Sánchez Delgado, Liza Lee Vélez y Richard De Sedas Rivera, quienes residían en las propiedades antes descritas.

El 15 de septiembre de 2014, la señora Delgado, viuda del causante, presentó su *Contestación a la Demanda Enmendada*. Señaló que contrajo nupcias con el causante el 12 de agosto de 1978 y que durante el transcurso del matrimonio rigió la sociedad legal de bienes gananciales. En lo que respecta al inmueble privativo, el cual constituyó su hogar conyugal con el causante, destacó que residía en éste en compañía de Liza Lee Vélez, su alegada hija de crianza, y el esposo de ésta, Richard De Sedas Rivera. Sostuvo que autorizó al mencionado matrimonio a realizar mejoras a dicho inmueble. Por su parte, en relación al inmueble ganancial, alegó que autorizó a María Milagros Sánchez Delgado a residir en el mismo y a realizarle mejoras. En esencia, solicitó su participación en el inmueble ganancial, el aumento en valor que tuvo el inmueble privativo con el transcurso del tiempo, así como los créditos correspondientes a las mejoras realizadas a ambas propiedades. El 29 de septiembre de 2014, los apelantes presentaron su *Contestación a la Demanda Enmendada*, en la cual

reprodujeron los planteamientos esbozados por la señora Delgado en su contestación a la demanda.

Transcurridas varias incidencias procesales, el 9 de septiembre de 2016, la parte demandante-apelada, presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Arguyó que las mejoras no podían ser resarcidas porque los apelantes eran edificantes de mala fe. Por otro lado, reclamó a los apelantes el pago de las rentas por el uso de los inmuebles a partir del año 2002, año en que entraron en posesión de los mismos, hasta el presente. El 14 de octubre de 2016, la señora Delgado presentó una moción titulada *Réplica a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Posteriormente, el 19 de octubre de 2016, la señora Delgado y el resto de los codemandados, presentaron su *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria y en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Sostuvieron que se trata aquí de mejoras realizadas de buena fe que deben ser resarcidas. La señora Delgado reiteró que, tanto ella como el causante, autorizaron a los apelantes a residir en las propiedades en cuestión y realizarle mejoras. Señaló, además, que nunca les solicitaron a éstos el pago de renta, por lo que no surgió derecho alguno por tal concepto. Alegó, en la alternativa, que los apelantes ocuparon las residencias en calidad de invitados de ella y del causante. De las referidas mociones surge, además, que las partes estipularon el valor del inmueble ganancial en \$146,000; el valor del inmueble privativo en \$106,000; y valoraron las mejoras realizadas a ambas propiedades en \$50,000.

Luego de sopesar los argumentos de las partes, el 9 de marzo de 2017, el foro primario dictó *Sentencia Sumaria*. A juicio del foro sentenciador, los apelantes son edificantes de mala fe, ya que realizaron las mejoras sin autorización de la totalidad de los herederos. Entendió, además, que los apelantes residieron en las

propiedades por espacio de catorce (14) años, sin pagar canon de renta, impidiendo con ello que los herederos disfrutaran de su participación hereditaria.

A la luz de lo anterior, el foro primario adjudicó a la parte demandante-apelada la titularidad del 50% de la propiedad ganancial y el 100% de la titularidad privativa. Resolvió, además, que la parte demandante-apelada no adeudaba a la parte apelante suma alguna por concepto de las mejoras realizadas a las propiedades pertenecientes al caudal relicto. Por otro lado, juzgó que los apelantes adeudan a la parte demandante-apelada la suma de \$50,000 por concepto de rentas. Inconforme con tal determinación, el 17 de abril de 2017, la parte apelante acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el Honorable Tribunal al dictar Sentencia Sumaria sin haber resuelto asuntos que aún se encontraban en controversia, tales como: (a) aumento de valor ganancial en la propiedad privativa; (b) adjudicación de las “mejoras” en ambas propiedades cuando ambas fueron realizadas de buena fe; (c) procedencia o no de las rentas aun cuando las mismas no fueron solicitadas.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala de Yabucoa, al dictar Sentencia sin haber realizado el cómputo de la Cuota Viudal Usufructuaria a ser adjudicada a la cónyuge supérstite.

Erró el Honorable Tribunal al no expresarse con relación a si el aumento de valor en la propiedad privativa del causante es ganancial.

Erró el Honorable Tribunal al determinar que la parte apelada no tiene que pagar a la parte apelante, Richard De Seda Rivera, Liza Lee Vélez Sánchez y María Milagros Sánchez Delgado, las mejoras realizadas en las propiedades a pesar de que fueron realizadas de buena fe.

Erró el Honorable Tribunal al determinar que la parte apelante, Richard De Seda Rivera, Liza Lee Vélez Sánchez y María Milagros Sánchez Delgado, tiene que pagar a la parte apelada la cantidad de cincuenta mil (\$50,000) en concepto de renta aun cuando las mismas nunca fueron solicitadas en la Demanda ni en su enmienda.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

En nuestro ordenamiento, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 2015 TSPR 159, 194 DPR 209 (2015).

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal para disponer de ciertos casos sin necesidad de llegar a la etapa de juicio. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Ello, pues al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. R. Hernández Colón, *Derecho procesal civil*, 5ta ed., LexisNexis de Puerto Rico, 2010, pág. 276. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales. *Velázquez Ortiz v. Gobierno Municipal de Humacao*, 2017 TSPR 39, 197 DPR __ (2017); *Luan Invest Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000).

Por su parte, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil² dispone que, para dictarse sentencia sumaria, es necesario que, de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a

² 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.

ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, se debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128-129 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006); *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, supra. La parte que solicita que se dicte sentencia sumaria tiene que establecer su derecho con claridad y demostrar que los hechos materiales se encuentran incontrovertidos. De otro lado, la parte que se opone tiene que contestar de forma específica y detallada para poner al juzgador en posición de concluir que persisten dudas acerca de los hechos esenciales de la causa de acción. *Velázquez Ortiz v. Gobierno Municipal de Humacao*, supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-215.

Al tomar una determinación el tribunal debe analizar la prueba documental que acompaña la solicitud de sentencia sumaria, así como los documentos incluidos en la moción en oposición y aquellos que se encuentran en el expediente. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Por eso, nuestra última instancia judicial ha dicho que no es aconsejable utilizar el mecanismo de sentencia sumaria cuando existe controversia respecto a elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de credibilidad sea esencial y esté en disputa. No obstante, aún en tales casos el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha validado su uso cuando de la prueba documental surge claramente que no hay controversia sobre los hechos materiales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219.

Por tratarse de un remedio discrecional, el uso del mecanismo de sentencia sumaria tiene que ser medido y procederá sólo cuando el tribunal quede claramente convencido de

que tiene ante sí documentos no controvertidos. Debe surgir de estos documentos que no existen controversias sobre hechos materiales y esenciales y que, por lo tanto, lo que resta es aplicar el derecho, ya que una vista en los méritos resultaría innecesaria.

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

Por otro lado, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil³, establece que cuando en virtud de una moción se dicta una sentencia que no dispone de la totalidad del pleito, o cuando se deniega el remedio solicitado, el Tribunal tendrá la obligación de resolver formulando una determinación de los hechos controvertidos e incontrovertidos que sean esenciales y pertinentes. La mencionada Regla dispone:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno. Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V, 36.4.

En atención a la citada regla, nuestra Máxima Curia ha enfatizado que, al presentarse una sentencia sumaria, los tribunales tienen el deber de establecer los hechos incontrovertibles y los que sí lo están. Tales determinaciones de hechos controvertidos e incontrovertidos facilitan el desfile de prueba, pues los hechos incontrovertidos se dan por probados.

³ 32 LPRA Ap. V, R. 36.4.

Asimismo, colocan a los tribunales apelativos en posición de ejercer su facultad revisora.

Cónsono con lo anterior, en *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 221, interpretando nuestro cuerpo de Reglas de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, expresó que:

[A]unque se deniegue la moción, el tribunal deberá establecer los hechos que resultaron incontrovertibles y aquellos que sí lo están. Regla 36.4 de Procedimiento Civil, supra. Para ello, podrán utilizar la enumeración que las partes le presentaron. Incluso, la Regla 36.3(b)(3) de Procedimiento Civil, supra, requiere que la parte promovida enumere los hechos que a su juicio no están en controversia. Además, los hechos debidamente enumerados e identificados con referencia a la prueba documental admisible presentados en el caso se darán por admitidos si no son debidamente controvertidos. Regla 36.3(d), supra. Todo esto simplificará el desfile de prueba en el juicio, ya que los hechos incontrovertidos se considerarán probados.

Por otra parte, como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, pág. 334. Dicha norma fue reiterada por nuestro Tribunal Supremo en *Meléndez González et al. v. M. Cuevas*, 193 DPR 100, 114 (2015). Sobre este particular, el profesor Cuevas Segarra manifestó en su [T]ratado de [d]erecho procesal civil lo siguiente:

[a]unque un tribunal Apelativo debe utilizar los mismos criterios que el Tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, está limitado de dos maneras: sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o affidávits que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. El Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta. J. Cuevas Segarra, Tratado de derecho procesal civil, 2da ed., San Juan, Pubs. J.T.S., 2011, T. III, pág.

1042.⁴ *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 129.

Por último, cabe señalar, que el Tribunal de Apelaciones “[n]o puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia”. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, pág. 335. Por tanto, en aquellos casos en que el foro primario incumpla con lo dispuesto por la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, supra, este foro revisor revocará el dictamen en cuestión y lo devolverá para que el tribunal apelado dé fiel cumplimiento a las exigencias establecidas por el referido precepto procesal.

III

El Tribunal Supremo⁵ ha sido enfático en que, como foro apelativo, nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar solicitudes de sentencia sumaria, en cuyo caso, aplicaremos los mismos criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Ahora bien, es preciso destacar que estamos limitados, en el sentido de que no podemos tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el foro primario ni tampoco podemos adjudicar los hechos materiales en controversia. En ese contexto, nuestra revisión será de una *de novo*. En el caso de que la revisión sea a una sentencia dictada sumariamente, como ocurre aquí, nos corresponde determinar si existe o no alguna controversia de hechos esenciales y si el derecho se aplicó de manera correcta. De haberlos, y en cumplimiento con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, es nuestro deber exponer los hechos que están en controversia y los que no. Así pues, a la luz

⁴ Véase, además, *Vera v. Dr. Bravo*, supra.

⁵ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra.

de dicho estándar, a continuación consideraremos si, como cuestión de derecho, procedía resolver el pleito de autos por la vía sumaria.

Examinadas la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la parte apelada, así como la *Moción en Oposición y Solicitud de Sentencia Sumaria* y la *Réplica* presentadas por la parte apelante, juzgamos que el foro apelado erró al adjudicar sumariamente hechos que continúan en controversia. En el presente caso, el foro primario resolvió que la reclamación de las mejoras era improcedente habida cuenta de que los apelantes eran edificantes de mala fe. Sin embargo, del expediente no queda claro si los apelantes contaban con la autorización para realizar las mejoras. Por un lado, la parte apelada alegó que no dio su autorización. Por el otro, la señora Delgado, heredera forzosa y quien tenía participación en ambos bienes inmuebles, sostuvo que tanto ella como el causante, autorizaron a los apelantes a residir y a realizar las mejoras a los inmuebles. Por tanto, está en controversia la procedencia de las mejoras.

El foro sentenciador también concluyó que los apelantes habían ocupado las propiedades sin pagar un canon de renta por espacio de catorce (14) años, razón por la cual, les condenó al pago de \$50,000 en tal concepto. De entrada, es menester apuntar que en cuanto al monto de \$50,000 adjudicado a la parte apelada por concepto de rentas, contrario a lo que el foro sentenciador pronunció en su sentencia, del expediente de epígrafe no surge que dicha cantidad hubiera sido estipulada por las partes. Las únicas cuantías estipuladas por las partes son el valor de los dos inmuebles y la valía de las mejoras. Por otro lado, de la demanda, sus subsiguientes enmiendas y del informe de conferencia con antelación al juicio no se desprende que la parte apelada hubiera

reclamado el pago de las rentas. Lo que sí surge del expediente es que la parte apelante impugnó la procedencia del pago de las rentas, por razón de que la parte apelada no realizó las correspondientes enmiendas a los fines de reclamar este derecho. Sin embargo, a pesar de que la parte apelante cuestionó este particular, el foro primario hizo caso omiso y no lo dirimió. Queda en controversia pues, tanto la procedencia del pago de la renta como su valoración.

Por último, el foro apelado adjudicó a la parte demandante-apelada la titularidad del 50% de la propiedad ganancial y el 100% de la titularidad privativa. Sin embargo, a pesar de que la viuda es una heredera forzosa del causante, el foro primario no hizo determinación alguna en cuanto al usufructo viudal ni en cuanto a su participación en el aumento de valor que tuvo el bien inmueble privativo con el transcurso del tiempo, asunto que fue disputado por la parte apelante. Como puede observarse, el foro primario adjudicó como hechos probados, meras alegaciones que no se sustentaron con prueba alguna. Ante ello, resulta forzoso revocar la sentencia apelada y devolver el caso al foro primario para la celebración del juicio plenario. En cumplimiento con lo resuelto en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, a continuación, esbozamos los hechos que están en controversia y los que no.

En el caso ante nuestra consideración, no están en controversia los siguientes hechos:

Hechos Incontrovertidos:

1. El 21 de junio de 2002, el causante, Faustino Berríos Cintrón falleció sin otorgar testamento.
2. El 11 de octubre de 2012, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Lorenzo, dictó una *Resolución de Declaratoria de Herederos* donde constituyó como únicos y universales herederos del causante, quien no dejó descendientes ni ascendientes a: Eloy, Ana María y Ramón Jorge,

ambos de apellidos Berríos Cintrón y hermanos del causante; Luz Herminia, Carmen Alicia y María Isabel, todas de apellidos Velázquez Berríos, sobrinas del causante e hijas de su hermana fallecida Juana Berríos Cintrón; Luis Alberto, María de Lourdes, Miguel Ángel, todos de apellidos Dávila Roldán, y Aida Nelly Dávila, sobrinos del causante e hijos de su hermano fallecido Catalino Dávila Cintrón; y a su viuda Irma Elena Delgado Lozada en la cuota viudal usufructuaria.

3. El causante dejó los siguientes inmuebles: una propiedad ganancial que ubica en la Calle 16, Sector Cundo, Parcelas Martorell en Yabucoa, con un valor de \$146,000, según estipulado por las partes; y una propiedad privativa contigua a la propiedad ganancial, cuyo valor es de \$106,000, según estipulado por las partes.
4. Al momento de incoarse la demanda la codemandada-apelante María Milagros Sánchez Delgado residía en la propiedad ganancial. Ésta realizó mejoras a la referida propiedad.
5. Al momento de incoarse la demanda, la señora Delgado residía en la propiedad privativa, la cual constituyó el hogar conyugal de su matrimonio con el causante. En esta propiedad también residían los codemandados-apelantes Liza Lee Vélez, su alegada hija de crianza, y el esposo de ésta, Richard De Sedas Rivera. Dicho matrimonio realizó mejoras a la referida propiedad.
6. Según estipulado por las partes, el valor de las mejoras realizadas a ambos inmuebles es de \$50,000.

Por otra parte, el foro primario deberá dirimir en un juicio en sus méritos, las siguientes controversias:

Hechos que están en controversia:

1. Determinar si los apelantes contaban con la autorización para realizar las mejoras o si son edificantes de mala fe.
2. Dirimir si procede la enmienda para solicitar el pago de las rentas. En relación a esto, contrario a lo que el foro primario concluyó, no surge que las partes hubieran estipulado la alegada renta adeudada en \$50,000. De ser probada su procedencia, determinar su valoración.
3. Adjudicar el usufructo viudal de la señora Delgado.
4. Adjudicar la participación de la señora Delgado en el inmueble privativo, si procede.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la *Sentencia* apelada y devolvemos el caso al Tribunal de Primera para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones