

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA  
PANEL VIII

FLOR MORALES  
RODRÍGUEZ

*Peticionario*

V.

JOSÉ NIEVES  
MONTAÑEZ,  
ALFONSO NIEVES  
MONTAÑEZ

*Recurrido*

KLCE201800489

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Caso Núm.:  
D AC2013-1434

Sobre:  
ACCIÓN CIVIL  
ACCESION

Panel integrado por su presidenta Jueza Colom García, la Juez Nieves Figueroa y el Juez Rivera Torres.

Nieves Figueroa, juez ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2018.

Por segunda ocasión ha comparecido ante este Tribunal de Apelaciones el señor Flor Morales Rodríguez (en adelante “el señor Morales”). En esta ocasión se encuentra inconforme con una *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (en adelante “TPI” o el “Tribunal”), que le ordenó proveer a los señores José y Alfonso Nieves Montañez (en adelante “los hermanos Nieves”) acceso a cierta propiedad so pena de sanciones y le ordenó, además, “cumplir con la sentencia y mandato del Tribunal de Apelaciones”.

Examinados los escritos presentados, así como el derecho aplicable, acordamos expedir el auto de *certiorari* y confirmar la *Orden* recurrida.

Surge del expediente ante nuestra consideración que el señor Flor Morales es el dueño de una finca con una extensión de más de 38 cuerdas. Allá para 1979, el señor Morales le permitió al señor Juan Nieves y a su esposa construir una casa en una parte de dicha finca. En 1989, el señor Juan Nieves dejó de trabajar para el señor Morales y murió unos años más tarde. También murió la esposa del

señor Nieves en el año 2007. Fallecidos el señor Nieves Montañez y su esposa, sus hijos—los hermanos Nieves—continuaron viviendo en la casa de madera que sus padres habían construido.

En el año 2013, más de 30 años después de que el señor Morales diera permiso para construir la casa, este demandó a los hermanos Nieves requiriéndoles que se marcharan del lugar. Los hermanos Nieves contestaron la *Demanda* planteando que llevaban más de 40 años viviendo en el lugar sin que nadie les requiriera marcharse y le pidieron al Tribunal que ordenara la inscripción del predio a su nombre. El TPI declaró Sin Lugar la *Demanda* de accesión presentada por el señor Morales y Con Lugar la presentada por los hermanos Nieves.

Inconforme, el señor Morales acudió ante este Tribunal de Apelaciones. En una fundamentada *Sentencia*, un Panel hermano de este Tribunal revocó la *Sentencia* emitida por el TPI concluyendo que la usucapión alegada por los hermanos Nieves no procedía porque el permiso que el señor Morales había otorgado a los padres de estos para construir una casa constituía un acto de mera tolerancia que excluía la posesión en concepto de dueño lo cual el derecho requiere para que se configure la usucapión. Así, el Panel determinó que “Don Flor deberá efectuar el pago del costo de la reproducción de la estructura, conforme a la tasación estipulada por las partes. **Una vez efectuado el pago**, los hermanos Nieves Montañez deberán desalojar la propiedad. Este proceso se llevará a cabo conforme a la ley aplicable.” (Énfasis y subrayado nuestro.) Véase, *Sentencia* emitida por este Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN201501619.

La *Sentencia* que hemos resumido advino final y firme y este Tribunal emitió el correspondiente *Mandato* desde el pasado 30 de agosto de 2017. Pero el señor Morales no cumplió con la *Sentencia* y, a pesar de que este Tribunal le ordenó pagar el costo de la

estructura de modo que los hermanos Nieves pudieran irse, este nunca pagó. En esa situación llegó a nuestra Isla el Huracán María. El inclemente fenómeno destruyó la casita de madera que los papás de los hermanos Nieves construyeron. Los hermanos Nieves quedaron entonces sin el dinero que este Tribunal le ordenó al señor Morales pagarles y se quedaron también sin la humilde estructura que constituye su hogar. Es en esa situación que los hermanos Nieves acudieron ante el TPI y allí presentaron—por derecho propio y a manuscrito—una *Moción* en la que expresaron lo siguiente:

Le solicitamos al TPI de Bayamón que el Sr. Flor Morales cumpla con el pago de la propiedad que le asignó el tribunal de apelaciones el 15 de junio de 2017 por la cantidad de 5,500 dólares. No han cumplido y nos cerraron el portón de la propiedad. Somos dos personas mayores y estamos viviendo en la calle. Necesitamos el dinero para poder construir la propiedad en otro sitio o que se nos devuelva la propiedad. Estamos dispuestos ir [sic] al TPI cuando se nos solicite. Necesitamos que se cumpla con la decisión del tribunal de apelaciones. Solicitamos esto con carácter de urgencia.

La *Moción* no certifica notificación al señor Morales. Atendida la *Moción*, el TPI emitió una *Notificación* en la cual otorgaba al señor Morales veinte (20) días para exponer su posición o proceder con el pago ordenado por el Tribunal de Apelaciones. Al recibir la *Notificación*, el señor Morales compareció a través de un escrito intitulado *Moción en Relación a Orden y Solicitud de Remedios*. Se quejó de que los hermanos Nieves no le hubieran notificado la *Moción* y acusó a los hermanos Nieves de haber obtenido ayuda del *Federal Emergency Management Agency* (en adelante “FEMA”) para la reconstrucción de su vivienda a pesar de que este Tribunal había determinado que el terreno le pertenecía a él. Ello, a pesar de que reconoció no tener pruebas sobre lo alegado, pues está realizando “gestiones para comprobar la certeza de que FEMA realizó el pago para la reconstrucción de la estructura”. El señor Morales también admitió que había cerrado el portón que daba acceso al lugar, que

tenía las llaves y que los hermanos Nieves no podían entrar porque el Huracán María había destruido la casa. Incluyeron fotos de lo que parece ser la ruina en la que quedó convertida la casa.

Escuchada la posición del señor Morales, el TPI emitió la *Orden* cuya revisión nos ocupa. Le ordenó al señor Morales abrir el acceso a la casa destruida so pena de sanciones y cumplir con el pago impuesto por este Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN201501619. Especificó que, hasta que no se efectuara el pago, los hermanos Nieves podían reconstruir y mantener el uso y disfrute de la estructura con libre acceso a la misma.

Inconforme, el señor Morales acudió ante nosotros mediante el recurso de *certiorari* de epígrafe. Entre otras cosas, le imputó al TPI haberle violado el debido proceso de ley al no ordenar a los hermanos Nieves notificarle la *Moción* que presentaron ante el TPI. Comenzamos por atender ese reclamo.

Ciertamente, la Enmienda Catorce de la Constitución de Estados Unidos le prohíbe al Estado: “...*deprive any person of life, liberty, or property, without due process of law; nor deny to any person within its jurisdiction the equal protection of the laws.*” Por su parte, el Artículo II, Sección 7 de la Constitución de Puerto Rico garantiza que: “...[n]inguna persona será privada de su libertad o propiedad sin debido proceso de ley, ni se negará a persona alguna en Puerto Rico la igual protección de las leyes. [...]”

Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico también ha dejado establecido que “[e]l debido proceso [de ley] no es abstracción apocalíptica que de sólo invocarla infunda temor de Dios al tribunal y paralice al adversario”. Domínguez Talavera v. Tribunal Superior, 102 DPR 423, 428 (1974); Pueblo v. Pérez Santaliz, 105 DPR 10, 23 (1976); Pueblo v. Andreu González, 105 DPR 315, 320 (1976). Y es que, para que se cumpla con la parte del debido proceso de ley que incluye el derecho de toda persona a ser oída antes de ser despojada

de algún interés protegido basta con que se haya escuchado al interesado en: “*a meaningful time and a meaningful manner*”. Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, 133 DPR 881, 889 (1993), citando a Mathews v. Eldridge, 424 U.S. 319, 333 (1976).

Aun asumiendo que el señor Morales no fue notificado de la *Moción*<sup>1</sup>, lo cierto es que la posición del señor Morales fue escuchada en un momento significativo, de un modo significativo. Tanto así que el Tribunal emitió un dictamen luego de haberle escuchado. La inconformidad del señor Morales con lo resuelto no cambia esa realidad. Un proceso imperfecto no necesariamente amonta a un proceso inconstitucional.

Superado el asunto relacionado al derecho al debido proceso de ley, entramos de lleno en la evaluación de la *Orden* impugnada. El dictamen ordena al señor Morales a hacer dos cosas. Primero, le ordena proveer acceso a los hermanos Nieves a su casa destruida; y segundo, le ordena cumplir con la *Sentencia* emitida por este Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN201501619 y pagar a los hermanos Nieves la cantidad ordenada porque, hasta que no se configure el pago, “los demandados podrán reconstruir y mantener el uso y disfrute de la estructura, propiedad con libre acceso”.

Estudiamos el primer asunto. La *Sentencia* emitida por el ilustre Panel en el caso KLAN201501619 aplicó el Artículo 297 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1164, que dispone lo siguiente:

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 el costo de reproducción de la misma al momento en que el dueño del terreno ejercitare su derecho, deduciendo la depreciación, lo que resultare mayor, o a obligar al que fabricó a pagar el precio del terreno. (Énfasis y subrayado nuestro.)

---

<sup>1</sup> Advertimos a todas las partes que la práctica de presentar mociones sin notificarlas a la otra parte es inaceptable.

La mera lectura del Artículo citado debería ser suficiente para sostener la corrección de lo actuado por el TPI y la ilegalidad de lo actuado por el señor Morales. Del texto citado se desprende con diáfana claridad que “la obra” **no** le pertenece al dueño del terreno hasta que se produce el pago. Comentando el Artículo 361 del Código Civil español, equivalente al Artículo 297 nuestro, Mariano Alonso Pérez comenta:

A propósito del artículo 361 del Código civil, se ha pensado [...] que la locución “hacer suya la obra” es incorrecta y después de las palabras “tendrá derecho” acusa a una sesión en expectativa más que una accesión consumada. Posición aceptada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo al poner de relieve que “cuando ha intervenido buena fe, si bien en el artículo 361 se establece el derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, dispone que ha de ser previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454, lo cual, interpretado no sólo en su sentido literal, sino atendiendo al espíritu que lo informa, *conduce a estimar que mientras esa indemnización no tendrá efecto no ostenta el dueño del predio el dominio de lo edificado, sembrado o plantado* [...] (sent. 2 de enero de 1928) [...] El pensamiento jurisprudencial es constante en otras sentencias posteriores. [...] [S]egún la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la interpretación del artículo 361, tanto literal como atendiendo al espíritu que lo informa, lleva a la conclusión de que *mientras el pago de la indemnización no tenga efecto, no ostenta el dueño del predio el dominio de lo edificado, y, por el contrario, el que edificó de buena fe tiene el derecho de retención que establece el artículo 453 del Código Civil.*”

Véase, M. Albaladejo, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Tomo V, Vol. 1, págs. 367-368 (EDERSA, 1991).

No erró el TPI al ordenarle al señor Morales dejar de impedirle a los hermanos Nieves el acceso a su propiedad. Es el señor Morales quien desacató y desacata la *Sentencia* emitida por este Tribunal en el caso KLAN201501619 al impedirle a los hermanos Nieves el acceso. Los daños que ese cierre ilegal haya causado, si alguno, también son responsabilidad del señor Morales.

El segundo asunto planteado también está predicado en la renuencia del señor Morales a cumplir con la *Sentencia* emitida por

este Foro. El señor Morales entiende que, como el Huracán María destruyó la casa, la *Sentencia* ya no es ejecutable y el TPI está impedido de ordenar su cumplimiento. Es preciso poner este asunto en perspectiva. En primer lugar, la actuación del TPI es perfectamente cónsona con su obligación de respetar y poner en vigor el mandato de un Tribunal de mayor jerarquía. Como ha quedado dicho, un Panel hermano de este Tribunal, unánimemente, le ordenó al señor Morales pagar a los hermanos Nieves el costo de remplazo de su casa. La *Sentencia* advino final y firme. Este Tribunal notificó su *Mandato* el 30 de agosto de 2017. Es evidente que, al menos desde ese día, el señor Morales tenía la obligación de cumplir con el pago. En su lugar, optó por demorar el pago culposamente, sabiendo o debiendo haber sabido que los hermanos Nieves necesitaban el dinero para procurarse una vivienda en otro sitio y sabiendo, como sabemos todas las personas que residimos en esta Isla, que la casa de madera de los hermanos Nieves estaba expuesta a las inclemencias del tiempo en plena temporada de huracanes con la posibilidad de que ocurriera lo que, en efecto, ocurrió.

Nótese, que el Artículo 1057 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3021, establece que: “[l]a culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre [o madre] de familia.”

No tenemos duda de que la mora en la que incurrió el señor Morales es culposa. El pretexto que el señor Morales usa para no pagar—en esta ocasión—es que el Huracán María destruyó la estructura. Tomamos conocimiento judicial de que la temporada de huracanes en Puerto Rico inicia el 1ro de junio y termina el 30 de

noviembre. Y tomamos dicho conocimiento al amparo de la Regla 201 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, que, además de permitir al Tribunal tomar conocimiento a iniciativa propia, también establece que se puede tomar conocimiento judicial de aquellos hechos que sean “de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del Tribunal, o [son] susceptible[s] de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada.”

Como ha quedado dicho, el *Mandato* que ordenó el pago en controversia se notificó el 30 de agosto de 2017. Ya ese día el INVEST93L se convertía en la tormenta tropical Irma.<sup>2</sup> Se convirtió en Huracán el 31 de agosto y, ya para el 5 de septiembre de 2017, el Centro Nacional de Huracanes emitió un aviso de huracán para Puerto Rico a través de un boletín<sup>3</sup>. El señor Morales no pagó. La emergencia pasó pero, afortunadamente, Irma no se llevó la casa de los hermanos Nieves. Sin embargo, el señor Morales seguía sin cumplir con la *Sentencia*.

Pasó más tiempo aún y, el 16 de septiembre de 2017, el Centro Nacional de Huracanes anunció que había nacido otra tormenta tropical. La llamaron María. Ya el 17 de septiembre de 2017 la misma entidad informó que María era ya un huracán<sup>4</sup> y aconsejó a los residentes de Puerto Rico mantenerse alertas.<sup>5</sup> El señor Morales seguía sin pagar. Todavía pasaron tres días más antes de que, el 20 de septiembre de 2017, el Huracán María comenzó a azotar a Puerto Rico como un poderoso huracán categoría 4, que arrasó con la Isla.<sup>6</sup>

Ahora, aprovechando el infortunio, el señor Morales pretende no pagar. La tesis que el señor Morales promueve está al margen

---

<sup>2</sup> <https://www.nhc.noaa.gov/archive/2017/a11/a112017.public.001.shtml>

<sup>3</sup> <https://www.nhc.noaa.gov/archive/2017/a11/a112017.public.028.shtml>

<sup>4</sup> <https://www.nhc.noaa.gov/archive/2017/a15/a152017.discus.006.shtml>

<sup>5</sup> <https://www.nhc.noaa.gov/archive/2017/a15/a152017.public.007.shtml>

<sup>6</sup> <https://www.nhc.noaa.gov/archive/2017/a15/a152017.update.09201034.shtml>



de la justicia más básica y no encuentra apoyo en el Derecho. Una vez adviene final y firme una sentencia que ordena el pago de \$5,500.00, ya no estamos ante un dueño del terreno que “tiene derecho a hacer suya la obra” en un acto potestativo de voluntad. Una vez adviene final y firme una sentencia como la que se dictó en este caso, estamos ante una parte que quedó obligada al pago inmediato de la *Sentencia* y que, en su lugar, optó culposamente por no cumplir el mandato judicial, desacatando la autoridad judicial que el mismo procuró. El Derecho, lejos de premiar la mora con la liberación del deudor, le castiga haciéndole responsable de los daños, incluyendo el caso fortuito, como este. Ese es el marco jurídico correcto y esa es la situación del señor Morales. Explicamos en detalle.

Al amparo del Artículo 1053 del Código Civil:

Incurren en mora los obligados a **entregar o hacer alguna cosa** desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

No será, sin embargo, necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista:

(1) Cuando la obligación o la ley lo declaren así expresamente.

(2) Cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación.

[...] (Énfasis suplido.) 31 LPRA sec. 3017.

De otra parte, el Artículo 1054 del mismo cuerpo legal, 31 L.P.R.A. sec. 3018, establece que “[q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.” Además, el Artículo 1049 también indica que “[...] [s]i el obligado se constituye en mora, o se halla comprometido a entregar una misma cosa a dos o más personas diversas, serán de su cuenta los casos fortuitos hasta que se realice la entrega.” 31 LPRA sec. 3013.

De los artículos del Código Civil citados se desprende que quien ha de sufrir la pérdida de un bien es quien incurre en mora. Los hermanos Nieves no incurrieron en mora. La humilde estructura que constituyó su hogar siempre estuvo disponible. Quien no cumplió con lo ordenado por el Tribunal fue el señor Morales. Su demora culposa no puede favorecerle.

El señor Morales se defiende planteando que no pagó porque luego de la emisión de la *Sentencia* se enfermó, y que cercó el área para proteger sus cabezas de ganado. Ninguno de los dos argumentos merece crédito. El señor Morales podrá haber estado indispuerto para pagar lo debido, pero tuvo tiempo, disposición y energía para, según confiesa él mismo, hacer gestiones para perjudicar a los hermanos Nieves por haber pedido ayuda de FEMA. También tuvo energía para cerrar u ordenar el cierre del terreno. Tampoco nos persuade su argumento a los efectos de que cercó la finca para proteger su ganado. El señor Morales pudo y debió proteger su ganado sin impedir a los hermanos Nieves acceder a su propiedad. El señor Morales lleva meses incumpliendo la *Sentencia* emitida en el caso KLAN201501619 y, en consecuencia, desacatando la autoridad de este Tribunal. Su mala fe es patente.

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se confirma la *Orden* recurrida y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que continúen los procedimientos. En un término no mayor de cinco (5) días el Tribunal deberá citar a las partes a una vista para que el peticionario acredite fehacientemente haber realizado el pago.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La jueza Colom García, está conforme con la Sentencia y la citación a vista. Sin embargo, disiente en lo que respecta a la orden de que, en dicha vista, se le requiera al peticionario acreditar haber pagado.

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