

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

RAMONA GONZÁLEZ  
RODRÍGUEZ, SUCESIÓN  
EFREN ROSADO DE  
JESÚS COMPUESTA  
POR: WANDA IVELISSE  
ROSADO GONZÁLEZ,  
FRISEL ROSADO  
GONZÁLEZ, ELIONEL  
ROSADO GONZÁLEZ,  
JUAN ROSADO  
GONZÁLEZ Y YANAIS  
ROSADO GONZÁLEZ

Apelada

v.

NELSON ROSADO DE  
JESÚS, MAGDALENA  
VÁZQUEZ CEDEÑO Y LA  
SOCIEDAD DE BIENES  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR  
AMBOS Y EFRÉN  
ROSADO GONZÁLEZ

Apelante

KLAN201800676

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Utuaado

Caso Núm.  
L PE2014-0037  
(5)

Sobre:  
INJUNCTION  
POSESORIO; LEY  
SOBRE  
PERTURBACIÓN  
O ESTORBO;  
DAÑOS Y  
PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Grana Martínez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de agosto de 2019.

El señor Nelson Rosado De Jesús, la señora Magdalena Vázquez Cedeño y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ellos comparecen ante nos mediante recurso de apelación. Cuestionan una sentencia del Tribunal de Primera Instancia que declaró Ha Lugar una reclamación en daños y perjuicios en su contra. Esbozamos una relación de los hechos e incidencias procesales más relevantes para fundamentar nuestra determinación.

**I**

Surge de la sentencia que, el caso ante nuestra consideración comenzó con una demanda de interdicto posesorio, daños y perjuicios y otros extremos, presentada el 3 de diciembre de 2014, por la señora Ramona González Rodríguez y la sucesión de Efrén Rosado De Jesús. La señora González Rodríguez es la viuda de Efrén Rosado De Jesús y la sucesión de este la constituyen sus hijos, Wanda Ivelisse, Grisel, Elionel, Juan y Yanais, todos de apellidos Rosado González.

En su reclamación contra los apelantes, los miembros de la sucesión y la viuda, en adelante los apelados, reclamaron que Nelson Rosado De Jesús y su esposa, Magdalena Vázquez Cedeño, de manera ilegal, intencional, maliciosa y temerariamente se habían apropiado de una propiedad inmueble que les pertenecía a los apelados negándole la entrada al inmueble, la entrega de las llaves del edificio y las pertenencias del causante, Don Efrén Rosado De Jesús. Los apelados alegaron que tanto ellos como sus antepasados eran los titulares de un predio de terreno marcado como solar B, localizado en la carretera estatal 144, kilómetros 3.2 en el Barrio Jayuya Abajo en Jayuya, con un área superficial de 873.346 metros cuadrados.

Por su parte, los apelantes alegaron, entre otras, que el causante, Don Efrén Rosado De Jesús, mediante mandato verbal, les había otorgado el derecho a hacerse cargo del inmueble. Afirmaron que el inmueble se construyó durante la vigencia de una corporación en la cual Don Efrén y sus dos hermanos, habían constituido una comunidad de bienes. Sostuvo que el solar B, así como el edificio, pertenecía a dicha comunidad de bienes. Dispuso que la posesión era entre Don Efrén y los apelantes. Sostuvo que, al

fallecer Don Efrén, ninguno de los apelados estaba en posesión del inmueble.

El 8 de enero de 2016, el Tribunal de Primera Instancia, en adelante el TPI, emitió una sentencia parcial. En esta declaró Ha Lugar la demanda de Interdicto Posesorio, por lo cual reintegró a los apelados el goce y la posesión material y pacífica del inmueble antes descrito. Habida cuenta de que esta sentencia fue confirmada por un panel hermano y se convirtió en final y firme, solo quedó pendiente ante el TPI la procedencia de la acción de daños y perjuicios contra los apelantes.

Evaluada la prueba testifical y documental, el TPI concluyó que las acciones de los apelantes causaron daños a los apelados consistentes en angustias mentales y morales, pérdida de frutos, así como la pérdida del uso de su propiedad. Distinguió que la concesión de los daños no se basaba en quién fuera su titular sino en que “a partir del 19 de agosto de 2014 los demandados causaron daños a los demandantes poseedores de buena fe como consecuencia de sus actos de perturbación o expulsión. Los demandados llevaron a cabo actos que despojaron y causaron daños a los demandantes al impedirle la posesión pública y pacífica que estos tenían con anterioridad a dicha fecha sobre el inmueble en cuestión”. Coligió que los apelantes habían acechado, acosado, amenazado, perseguido, hostigado mediante comunicaciones verbales no deseadas o actos de vandalismo a los apelados para atemorizarlos y causarle daños a sus bienes, a su persona y a su familia. Concedió \$20,000 a los apelados por concepto de los daños sufridos a consecuencia de las acciones y omisiones negligentes de los apelantes.<sup>1</sup> Además, le impuso la cuantía de \$19,975 a favor de los apelados por las rentas dejadas de percibir mientras se les

---

<sup>1</sup> El TPI no concedió daños a Yanais Rosado González, pues esta no testificó sobre sus daños o angustias mentales.

impidió el uso y disfrute de su propiedad. Por último, condenó a los apelantes a pagar una multa de \$24,581.85 impuesta por la Autoridad de Energía Eléctrica a la propiedad.

Inconformes los apelantes presentaron el recurso que nos ocupa en el cual incluyeron once señalamientos de error, estos son.

**PRIMER ERROR:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al adjudicar la acción en daños e injunción posesorio a favor de la parte demandante sin establecer físicamente la ubicación exacta de la propiedad en controversia, siendo esta una no legalmente segregada, pero físicamente medida y cuya cabida es de 873.436 m/c únicamente.

**SEGUNDO ERROR:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que la estructura de dos plantas de cemento y concreto armado, cuya segunda planta se dedica a arrendamientos de apartamentos y primera planta se dedica a almacén, vivienda y locales comerciales están ubicados únicamente en los 873.346 m/c del solar denominado como solar B; contrario a la prueba presentada que dicha estructura está ubicada tanto en el solar denominado como "Solar B" y el solar denominado como "Solar C", siendo el "Solar C" propiedad de los demandados, y con una cabida de 1,000 m/c.

**TERCERO:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar la existencia de daños causados a los demandantes en este caso, siendo esta determinación una prematura por estar dilucidándose la titularidad sobre dicho inmueble en el caso LAC2017-0012 y en el cual se les reclama a los demandantes en este caso, y siendo demandados en ese otro caso, la titularidad de todos del solar B y daños y perjuicios sobre la usurpación de dicho inmueble, además de otros asuntos.

**CUARTO ERROR:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que la existencia de daños sin tomar en consideración que dichos daños son relativos a la Titularidad y no a la posesión del inmueble y, por lo tanto, la adjudicación es una prematura.

**QUINTO ERROR:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en la apreciación de la prueba.

**SEXTO ERROR:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no tomar conocimiento judicial del caso LAC2017-0014, en el cual se está tramitando una Sentencia declaratoria para establecer el estado de derecho en cuanto a la titularidad en el caso de autos.

**SÉPTIMO ERROR:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al estimar inadmisibles las escrituras que establecen los terrenos colindantes al Solar "B" y de

esa manera establecer los límites de dicho inmueble que mide 873.347 m/c, y especificar la dimensión del edificio y la localización del mismo, ni permitir al Ing. Gabriel Rosado hablar sobre la medida del Solar "B", las dimensiones del mismo ni la localización del edificio el cual el 70% del mismo está localizado en el solar denominado como "C".

OCTAVO ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al entender que todos los hechos ocurrieron en el Solar "B".

NOVENO ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar daños por la multa emitida a Efrén Rosado de Jesús por la misma no establecer quién alteró el contador, además de la misma no haber sido satisfecha y no ser todavía final y firme.

DÉCIMO ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar no acoger la Moción al Amparo de la Regla 39.2 (c) de las de Procedimiento Civil por existir ausencia total de prueba entre los alegados daños por la perturbación de la posesión por carecer de nexo causal, de acuerdo a los testimonios vertidos, los cuales señalan que los daños se deben a un conflicto de titularidad y no de posesión.

UNDÉCIMO: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar daños por la perturbación a la posesión cuando de la prueba presentada los daños reclamados son las molestias e incomodidades que surgen de todo pleito judicial en la cual cada parte reclama su derecho, lo cual no es considerado daño.

El 26 de octubre de 2018, la parte apelada presentó ante nos, *Moción solicitando desestimación de apelación*. Arguyó que al menos los señalamientos de errores 1, 2, 5, 7 y 8 eran errores frívolos, pues ya habían sido adjudicados en contra de los apelantes en la sentencia parcial de 8 de enero de 2016. Sostuvo que dicha sentencia fue recurrida mediante la apelación número KLAN201600296. En tal recurso, un panel hermano confirmó la sentencia del Tribunal de Primera Instancia. Aun inconformes, los apelantes apelaron la misma al Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante el recurso número CC-2016-0562. Este se negó a expedir, por lo que la sentencia es final y firme.

Examinados los recursos mencionados y sus determinaciones finales, le asiste la razón parcialmente a los apelados, por lo que los

errores número 1, 2, 7 y 8 no serán atendidos por haber sido adjudicados mediante la sentencia del KLAN201600296, la cual es final, firme e inapelable. El error número 5 solo será atendido en la medida que se circunscriba únicamente a cuestionar la apreciación de la prueba relacionada a la concesión de daños. En cuanto al undécimo error, no será atendido pues el apelante meramente presentó el mismo, pero no lo discutió.<sup>2</sup>

## II

El Art. 375 del Código Civil de Puerto Rico,<sup>3</sup> dispone que “[t]odo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimientos establecen.” El medio que la ley provee para amparar o restituir al poseedor inquietado en su posesión es el Injunction que autorizan los Arts. 690–695 del Código de Enjuiciamiento Civil.<sup>4</sup> A tales efectos, el Art. 690 dispone que: “se concederá el Injunction para retener o recobrar la posesión material de propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre que ésta demuestre, a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia.”<sup>5</sup> De manera que se justifica la intervención del Estado para proteger dicho derecho, este o no la posesión justificada, sino más bien que haya una existencia de posesión de hecho que, en determinado momento, esté expuesta a perderse o ya se haya perdido.<sup>6</sup> La persona que reclame la protección del recurso interdictal deberá hacer constar, de manera juramentada, que dentro del año

---

<sup>2</sup> El señalamiento de error omitido o no discutido se tendrá por no puesto. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 365 (2005).

<sup>3</sup> 31 LPRA sec. 1461.

<sup>4</sup> 32 LPRA § 3561–3566

<sup>5</sup> 32 LPRA § 3561.

<sup>6</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 960-962 (2009).

precedente de la presentación de la demanda, estaba en la posesión real de la propiedad que en dicha demanda se describe, si se trata de recobrarla, y estaba y está, si de retenerla. Además, deberá certificar que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia. Y describir los hechos constitutivos de la perturbación o despojo, así como si dichos actos fueron realizados por el demandado o por otra persona por orden de éste.<sup>7</sup> “Se ha sostenido que una demanda que alegue que el demandante posee determinado inmueble, que alegue actos de perturbación y de despojo por los demandados, y que éstos ocupan parte de la finca, detentando así la posesión, es suficiente.”<sup>8</sup>

En cuanto a la descripción de la propiedad, el Tribunal Supremo ha reiterado que el “injunction posesorio debe describir la finca de modo tal que se sepa dónde está y pueda ser identificada al ejecutarse la sentencia que se dicte, ya que, de lo contrario, no aduciría una causa de acción ni podría servir de base a una sentencia válida.”<sup>9</sup> Además, de ser necesario para que el demandado este en posición de defenderse. Es suficiente una descripción que identifique la propiedad y la ubique con expresión del lugar por donde pasa y se encuentra. El propósito de un interdicto posesorio es dar una protección rápida y eficaz a toda persona que, encontrándose en la posesión quieta y pacífica de un inmueble, sea perturbada o despojada de esa posesión mediante el acto ilegal de otro.<sup>10</sup> Pretende evitar que las personas se tomen la justicia por su propia mano.<sup>11</sup> El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha afirmado que

---

<sup>7</sup> 32 LPRA § 3562.

<sup>8</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, supra, pág. 962; *Buxeda Jr. v. Escalera*, 47 DPR 647, 650 (1934); *Pueblo v. Galarza*, 41 DPR 606, 613 (1930); *Oliver Cuveljé v. González*, 37 DPR 936, 940 (1928).

<sup>9</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, supra, pág. 962; *Rivera v. De Arce*, 54 DPR 777, 779 (1939); *Rodríguez v. Colón*, 44 DPR 458,

<sup>10</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, supra, pág. 968.

<sup>11</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, supra, pág. 968; *Segarra Boerman v. Vilariño*, 92 DPR 314, 315 y 322 (1965).

el interdicto posesorio puede ser ejercitado por el poseedor, aun contra el propio dueño del inmueble.<sup>12</sup>

Por otro lado, nuestro esquema probatorio está revestido por un manto de deferencia hacia las determinaciones que realizan los juzgadores de primera instancia sobre la prueba testifical presentada ante su consideración. Como regla general, los tribunales apelativos no deben intervenir con las determinaciones de hechos y la adjudicación de credibilidad del juzgador de los hechos, ni sustituir las determinaciones del foro primario por sus propias apreciaciones, salvo que haya mediado error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado reiteradamente que las determinaciones de hechos del Tribunal de Primera Instancia sustentadas en prueba oral merecen gran deferencia por los tribunales apelativos. Este axioma está basado en consideraciones lógicas, ya que el magistrado del foro primario es quien ha tenido la oportunidad de contactar directamente este tipo de prueba.<sup>13</sup>

No obstante, la norma de la deferencia judicial no es absoluta, porque el tribunal revisor podrá intervenir con las conclusiones de hechos de un foro primario, cuando la apreciación de la prueba no representa el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba.<sup>14</sup> Los foros apelativos tienen amplia facultad para revisar la prueba documental y pericial, así como las conclusiones de derecho en que se basa la sentencia, ya que en esa

---

<sup>12</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, supra, pág. 969; *Navedo v. Amato*, 70 DPR 673, 677 (1949).

<sup>13</sup> *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013); *Pueblo v. García Colón*, 182 DPR 129, 165 (2011); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011); *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 DPR 939, 947-948 (1975).

<sup>14</sup> *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 771; *González Hernández v. González Hernández*, supra, pág. 777; *Miranda Cruz y otros v. SLG Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009); *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, 125 DPR 702, 714 (1990).

evaluación, nos encontramos en la misma posición que el foro revisado.<sup>15</sup>

En cuanto a los daños, la responsabilidad civil derivada de actos u omisiones culposas o negligentes se rige por el Art. 1802 del Código Civil.<sup>16</sup> Para que exista esa responsabilidad es necesario que ocurra un daño, una acción u omisión negligente y la correspondiente relación causal entre el daño y la conducta culposa y negligente. La culpa o negligencia es la falta del debido cuidado, esto es, el no anticipar y prever las consecuencias racionales de un acto, o de la omisión de un acto, que una persona prudente habría de prever en las mismas circunstancias. La necesidad de una convivencia social ordenada impone un deber general de corrección y prudencia en relación con los demás ciudadanos. El acto es ilícito en sentido extracontractual cuando viola los deberes que no están escritos en los códigos, pero que representan el presupuesto mínimo sobreentendido del orden de la vida social.<sup>17</sup>

En nuestro ordenamiento rige la teoría de la causalidad adecuada. No es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el daño, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general. Un daño parece ser el resuelto natural y probable de un acto negligente, si después del suceso y mirando retroactivamente el acto que se alega es negligente, el daño aparece como la consecuencia razonable y ordinaria del mismo.<sup>18</sup> Al amparo de esta doctrina, la cuestión se reduce a determinar si la ocurrencia del daño era de esperarse en el curso normal de los acontecimientos o si, por el contrario, queda fuera de ese posible cálculo.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> *González Hernández v. González Hernández*, supra, pág. 777; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 770.

<sup>16</sup> 31 LPRA § 5141.

<sup>17</sup> *Montalvo v. Cruz*, 144 DPR 748, 755-756 (1998).

<sup>18</sup> *Montalvo v. Cruz*, supra, págs. 756-757.

<sup>19</sup> *Miranda v. ELA*, 137 DPR 700, 707 (1994) citando J. Santos Briz, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Foráneas*, Madrid, Ed. Rev. Del. Privado, 1984, T. XXIV, pág. 267.

**III**

El apelante discute los señalamientos de error tres y cuatro conjuntamente. Sostiene que el propietario del terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que convenga. Afirma que al propietario le pertenecen los frutos. Arguye que el TPI se negó a tomar conocimiento judicial del caso número LAC2017-0012, donde se está dilucidando la titularidad del Solar B. Además, y en relación con la apreciación de la prueba relacionada a daños, sostuvo y citamos: "...de acuerdo a los testimonios de los demandantes, quienes testificaron que todos estos daños surgen de la controversia sobre titularidad, cualquier determinación de daños establecidos en el caso es prematura, y debe dejarse sin efecto hasta que se establezca el remedio completo solicitado en el caso LAC2017-0012." Consecuentemente afirmó que los \$19,975.00 concedidos como rentas dejadas de recibir, así como los \$24,581.85 de la multa de AEE no eran compensables por ser partidas que le corresponden al que eventualmente resulte ser dueño del Solar B. Sobre la partida de \$24,581.85 correspondiente a la multa de AEE arguyó, además, que no debía ser pagada, pues la multa no estaba a nombre de los apelados, ni ha sido pagada, por lo cual no era compensable como daños. El sexto error presentado está relacionado pues sostiene que el foro primario incidió al negarse a tomar conocimiento judicial de las controversias presentadas en el caso LAC2017-0012. Controversias pertinentes, según los apelantes, para dilucidar la presente reclamación de daños, pues cuando se define dónde comienza y termina el Solar B se constatará que los apelantes son los dueños y habrán tenido derecho a las rentas retenidas.

No le asiste la razón. Los daños concedidos en la sentencia son producto de la perturbación de la posesión no de la titularidad.

El TPI en su sentencia determinó que:

“...los demandados, mediante las acciones u omisiones descritas en las determinaciones de hecho causaron daños a los demandantes consistentes en: angustias mentales y morales, que no fueron pasajeras, la pérdida de los frutos que hubiere percibido o dejado de percibir como consecuencia de sus actos culposos y negligentes y los daños como consecuencia de mantener congelado el libre uso de la propiedad. **La reclamación de daños y perjuicios presentada en este caso no se basa en quién tiene derecho de título del inmueble sino en que a partir del 19 de agosto de 2014 los demandados causaron daños a los demandantes poseedores de buena fe como consecuencia de sus actos de perturbación o expulsión. Los demandados llevaron a cabo actos que despojaron y causaron daños a los demandantes al impedirle la posesión pública y pacífica que estos tenían con anterioridad a dicha fecha sobre el inmueble en cuestión... Los eventos descritos en las determinaciones de hecho demuestran que los demandantes han sido víctimas por parte de los demandados de un patrón de acoso y acecho consistentes en amenazas, persecución, hostigamiento, comunicaciones verbales no deseadas o actos de vandalismo dirigidos a atemorizarlos y/o causarles daños a sus bienes, a su persona y/o causarles daños a los miembros de su familia. Esta conducta, de la parte demandada, intencional y violenta, esté dirigida a hostigar a los demandantes actos que son contrarios a derecho y por lo que responden de los daños y perjuicios causados a los demandantes.** Los peticionarios se encontraban emocionalmente afectados de forma permanente, no pasajera, aunque ninguno fue a un psicólogo o psiquiatra.” (Énfasis nuestro).

Así lo hizo constar el TPI en su sentencia. Determinó el foro impugnado como hechos probados los siguientes. Que desde el 8 de enero de 2016 se había dictaminado que los apelados tenían derecho a ser reintegrados en el goce y posesión pacífica del terreno que le habían usurpado los apelantes. Los apelantes poseían en concepto de arrendamiento un local en el inmueble por el cual desde septiembre de 2014 hasta enero de 2017 debían \$10,150 a los apelados por concepto de arrendamiento. Desde el 27 de julio de 2014 hasta el 27 de julio de 2015, el codemandado, señor Rosado había cobrado los cánones de renta de un apartamento alquilado a

la farmacéutica Abbvie, por lo que despojó a los apelados de los frutos de la propiedad por \$5,700.00. Así también desde septiembre de 2014 hasta julio de 2015, el señor Rosado había cobrado los cánones de renta de un apartamento alquilado a una joven de nombre indeterminado despojando a los apelados de los frutos de la propiedad por \$4,125.00. Durante dos años han ocurrido innumerables incidentes que han requerido que los apelados hayan acudido a la policía y que han causado profundo desasosiego, tristeza y preocupación recurrente en todos los apelados. Incidentes como discusiones por sacar pertenencias del causante, Don Efrén Rosado, padre de los apelados, a solo cuatro días de su muerte, llevándose un aire acondicionado, negándose a entregarles las llaves del edificio, cambiando las cerraduras del apartamento de uno de los apelados, impidiendo que algunas apeladas sacaran las pertenencias del causante después de su muerte, interrumpiendo el servicio de energía eléctrica, interfiriendo con el uso derecho de uso de la propiedad de los apelados, actuando de manera agresiva e intimidante.<sup>20</sup> El TPI dio por cierto que la situación mantuvo a los apelados con sentimientos de hostigamiento, persecución y en una situación muy tensa que afectó su sana convivencia.<sup>21</sup>

El 15 de junio de 2016, la Autoridad de Energía Eléctrica notificó una irregularidad con el equipo de medición eléctrico de la propiedad que se encontraba bajo el control de los apelantes. La irregularidad consistía en que el sello del exterior estaba roto o alterado o que el medidor con sello térmico rotos o medidor intervenido. Por tal razón, la AEE ordenó realizar cargos a la cuenta ascendentes a \$24,581.85.<sup>22</sup> La intervención del tribunal fue necesaria para que el señor Rosado permitiera la inspección de los

---

<sup>20</sup> Determinaciones de hechos núms. 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

<sup>21</sup> Determinación de hecho núm. 16.

<sup>22</sup> Determinaciones de hechos núms. 18, 19, 20.

“breakers” por un perito electricista. Aun después de haber recibido una orden del tribunal para que se permitiera la inspección, el señor Rosado no permitió que se subieran los interruptores eléctricos ni que el perito electricista hiciera la inspección, situación que generó una agresión de la cual el señor Rosado se declaró culpable.<sup>23</sup> Concluyó que, el demandado ha obstaculizado a los apelados en el uso y disfrute de la propiedad. Los apelantes no probaron que hubiesen abonado ningún gasto necesario en la propiedad. La Sociedad Legal de Gananciales constituida por los apelados se benefició económicamente de las actuaciones u omisiones negligentes de los apelantes.<sup>24</sup>

Estas determinaciones están apoyadas por el testimonio de la señora Ramona González Rodríguez, quien testificó que el apelante dejó de entregarle la renta que le pagaba a su esposo. Además, rentó otro apartamento y nunca les entregó el producto de dichas rentas.<sup>25</sup> Elionel Rosado González, co-apelado e hijo de Don Efrén Rosado, también confirmó que, después de la muerte de su padre, nunca había recibido él ni ningún miembro de su familia las rentas de la propiedad.<sup>26</sup> Grisselle Rosado, hija del causante Don Efrén Rosado, reafirmó lo dicho por su madre. Afirmó que ella era testigo por haberlo visto con sus propios ojos, de que su padre recibía renta de una muchacha cuyo nombre ella desconocía, que le pagaba \$350.00. Declaró que su padre murió en julio y desde el mes de agosto siguiente, no habían vuelto a ver ni un cheque, estando todavía la persona en la propiedad.<sup>27</sup> También manifestó que su padre, Don Efrén, recibía \$475.00 mensuales por la renta de la casa de arriba y \$350.00 mensuales como renta de la floristería, los

---

<sup>23</sup> Determinaciones de hechos núms. 22 y 23.

<sup>24</sup> Determinaciones de hechos núms. 25, 26 y 27.

<sup>25</sup> Transcripción de la prueba oral (TPO) de 26/8/2015, págs. 35-39.

<sup>26</sup> TPO de 26/8/2015, pág. 148.

<sup>27</sup> TPO de 26/8/2015, pág. 113-114.

cuales no sabía desde la muerte de su padre.<sup>28</sup> Wanda Ivelisse Rosado González confirmó que su padre, Don Efrén, recibía \$350.00 dólares de renta mensual por la floristería, en ocasiones \$150.00 más por el uso de un almacén en la parte de atrás de la ferretería. Testificó que todos los días 30 y 31 de cada mes, la apelante pagaba la renta sin fallar y si su papá se lo entregaba, ella lo depositaba en la Cooperativa Jayucoop, en la cuenta de cheques. Sobre la renta de la farmacéutica atestiguó que por muchos años ella recibía el dinero de las rentas de la farmacéutica y lo depositaba en la cuenta de su padre. Sostuvo que desde la muerte de su padre no volvieron a recibir el pago.<sup>29</sup>

Los apelantes sostienen que los daños concedidos por concepto de renta no recibidas son prematuros, pues proceden solamente cuando se adjudique la titularidad del inmueble asunto que está ante la consideración del tribunal en otro pleito. Sobre la multa de la AEE concedida a los apelados añaden que no ha sido pagada, ni está a nombre de los apelados, por lo que no es compensable como daño.

No le asiste la razón. La prueba testifical a la cual el TPI le dio entero crédito demostró que los apelados tenían derecho a poseer el inmueble y recibir las rentas que por años había recibido Don Efrén. Igualmente se probó que las rentas dejaron de recibirse cuando Don Efrén murió, toda vez que, los apelantes, entendiendo que eran los dueños del inmueble, se adueñaron de las mismas. Por otro lado, en su recurso los apelantes no señalan específicamente prueba alguna que refute o afecte el valor probatorio de la prueba escuchada por el tribunal y la cual hemos tenido oportunidad de evaluar mediante la transcripción de la prueba oral. Las rentas les pertenecían a los

---

<sup>28</sup> TPO de 26/8/2015, págs. 111-116; 141 y 168.

<sup>29</sup> TPO de 26 de octubre de 2015, págs. 116, 117,118, 119-121.

apelados por ser poseedores de buena fe, según determinado por el foro primario. El Art. 380 del Código Civil dispone que “[e]l poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos mientras no sea interrumpida la posesión. Se entienden percibidos los frutos naturales o industriales desde que se alzan o separan. Los frutos civiles se consideran producidos por días, y pertenecen al poseedor de buena fe en esa proporción.”<sup>30</sup> Siendo la renta un fruto de la posesión de buena fe tienen derecho a ellas los apelados como si nunca la hubiesen perdido.<sup>31</sup> Si los apelantes entendían que no les correspondían las rentas a los apelados, el remedio adecuado no consistía en retener las mismas para su beneficio. Sus actos ocasionaron daños a los apelados quienes se vieron despojados de lo que en derecho les pertenecía como poseedores de buena fe.

Por último, el interdicto posesorio puede ser ejercitado por el poseedor, aun contra el propio dueño del inmueble.<sup>32</sup> La reclamación presentada por los apelados es suficiente para la concesión de un remedio. Los apelados alegaron que poseían el inmueble con suficiente anterioridad a la presentación de la reclamación, identificaron el mismo con precisión, probaron que fueron perturbados en dicha posesión y despojados de la misma por parte de los apelantes. El TPI recibió prueba adecuada sobre los actos de perturbación y los daños que estos provocaron a los apelados. Precisamente el fin del Interdicto Posesorio es conceder “una protección rápida y eficaz a toda persona que, encontrándose en la posesión quieta y pacífica de un inmueble, sea perturbada o despojada de esa posesión mediante el acto ilegal de otro,” evitando así que las personas se tomen la justicia por sus propias manos.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> 31 LPRA § 1466.

<sup>31</sup> Véase, 31 LPRA § 1481.

<sup>32</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, supra, pág. 968-969; *Navedo v. Amato*, supra, pág. 677.

<sup>33</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, supra, pág. 968.

En el noveno error, el apelante sostiene que el foro apelado incidió al adjudicarle la multa de AEE por no haberse establecido quién alteró el contador. Sostiene, además, que el testimonio de una de las apeladas, la señora Wanda Rosado González, sostiene que la multa no se ha pagado, ni se pagará. Tampoco se sabía si la multa estaba en proceso de revisión, por lo que el daño no se había probado siendo inexistente o prematuro.

Wanda Rosado González testificó que ella podía dar certeza de que el co-apelante señor Rosado había tocado el contador, por el cual se había impuesto una multa.<sup>34</sup> Además atestiguó que había visto al señor Nelson Rosado bregando con los contadores y los cables del edificio, por lo cual fue al Cuartel de la Policía. Explicó que la policía no pudo ayudarlo porque el contador no estaba a su nombre, estaba a nombre de su padre. Aun así, logró hacer una querrela. Afirmó que días después llegó una multa grandísima de la AEE y ella acudió a la oficina de la agencia en Ponce. Concluyó que, el problema creado por el señor Nelson Rosado de estar “bregando ilegalmente” con los contadores les ocasionó una multa de \$25,000. Aunque declaró no habían contratado los servicios de un perito electricista, afirmó que habían presentado un proceso de revisión de multa y que esperaban que la AEE les contestara para que el caso fuera referido a un tribunal.<sup>35</sup> Los apelantes no han presentado prueba que refute el testimonio y la adjudicación de credibilidad que hizo el foro primario. Su argumentación se limita a cuestionar la credibilidad del testimonio y la procedencia de su concesión como daño al no haber sido objeto de pago. Dichos argumentos no son suficientes para derrotar la deferencia que le debemos al foro primario en ausencia de error, pasión, prejuicio o parcialidad.

---

<sup>34</sup> TPO, 5 de marzo de 2018, págs. 120-122.

<sup>35</sup> Expresó el TPO, 5 de marzo de 2018, págs. 102-106; 124-126.

Después de todo es el “juez sentenciador, ante quien deponen los testigos, quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, de poder apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones, manierismos, dudas, vacilaciones y, por consiguiente, de ir formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad.”<sup>36</sup>

Por último, en el señalamiento de error décimo, el apelante, además de hacer una exposición del derecho de daños, únicamente expone a su favor lo siguiente. “En el caso de autos, el Tribunal de Primera Instancia le impone daños por rentas dejadas de devengar. Dicho cobro de renta es un acto de dominio y no de posesión. Por lo que, al existir un conflicto de titularidad, es prematuro establecer a quién le corresponde la renta dejada de devengar. Por tal razón, no existe nexo causal entre la perturbación de la posesión y las rentas dejadas de devengar.”

Sobre el asunto del nexo causal, nos regimos por la doctrina de la causalidad adecuada. Conforme a dicha doctrina, “no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el resultado, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general”.<sup>37</sup> La cuestión a decidir es si el daño era de esperarse en el curso normal de los acontecimientos. El TPI determinó que las rentas dejadas de percibir habían constituido un daño.

La señora Ramona González Rodríguez testificó que el apelante dejó de entregarle la renta que le pagaba a su esposo. Además, rentó otro apartamento y nunca les entregó el producto de dichas rentas.<sup>38</sup> Declaró que después que su esposo murió, el apelante, señor Rosado, se quedó con las llaves, ella se las pidió para

---

<sup>36</sup> *Arguello v. Arguello*, 155 DPR 62, 78 (2001); *Figueroa v. Am. Railroad Co.*, 64 DPR 335, 336 (1994).

<sup>37</sup> *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, supra, pág. 710; *Negrón García v. Noriega Ortiz*, 117 DPR 570, 575

<sup>38</sup> Transcripción de la prueba oral (TPO) de 26 de agosto de 2015, págs. 35-39.

cuando sus hijos necesitaran algo del taller que había en la propiedad, pero el señor Rosado, co-apelante, no se las quiso entregar.<sup>39</sup> Entonces ella, estando muy nerviosa por la situación y para evitar enfrentamientos, decidió acudir al tribunal. Atestiguó que, en una ocasión, mientras estaba recogiendo las pertenencias de su esposo fallecido, el co-apelante, señor Rosado, se enfrascó en una discusión con su hija Wanda y su otra hija, ante lo cual ella se puso muy nerviosa y decidió dejar las cosas. Afirmó que esa no era su costumbre y no quería ver a sus hijos enfrentándose al co-apelante, señor Rosado.<sup>40</sup> Sostuvo que por la situación con el co-apelante, señor Rosado, después de la muerte de su esposo había perdido la tranquilidad, pues temía que entre sus hijos y el señor Rosado ocurriera una desgracia.<sup>41</sup>

La señora Grisselle Rosado González, hija de Don Efrén Rosado y parte apelada, testificó que nunca nadie les había indicado que esa propiedad no les pertenecía.<sup>42</sup> Afirmó que todos los recibos del CRIM y el número de catastro estaba a nombre de su papá.<sup>43</sup> Relató cómo después de la muerte de su padre fue junto a su madre y su hermana Wanda madre a buscar las pertenencias de su padre. Cuando estaban sacando las cosas, su hermana Wanda comenzó a discutir con el co-apelante, señor Rosado. Sostuvo que su madre le pidió que le entregara unas llaves y este se las negó. Afirmó que por la agresividad entre su hermana y el co-apelante prefirieron retirarse y buscar la ayuda de un tribunal.<sup>44</sup> Explicó que, luego de la muerte de su padre, el co-apelante, señor Rosado, tomó posesión de todo lo que había allí, sacó materiales de construcción y se apoderó de las rentas. Sostuvo que ella era testigo por haberlo visto con sus propios

---

<sup>39</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, pág. 22-27.

<sup>40</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, pág. 30-33.

<sup>41</sup> TPO de 6 de marzo de 2018, pág. 10.

<sup>42</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, pág. 109.

<sup>43</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, pág. 110.

<sup>44</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, pág. 111-112.

ojos de que su padre recibía renta de una muchacha cuyo nombre ella desconocía, que le pagaba \$350.00. Declaró que su padre murió en julio y desde el mes de agosto siguiente no habían vuelto a ver ni un cheque, estando todavía la persona en la propiedad.<sup>45</sup> Así también manifestó que su padre recibía \$475.00 por la casa de arriba, de los cuales no sabía nada desde que su padre falleció hasta la fecha de su declaración. También afirmó que su padre le había dicho que la floristería que operaban los apelantes pagaba una renta de \$350.00 mensuales que debían ser abonados a los pagos del CRIM.<sup>46</sup> En el conainterrogatorio resumió que la compañía Habit pagaba de renta \$475; la Floristería Magda \$350 y la muchacha cuyo nombre no sabía, \$350 también.<sup>47</sup>

Su hermano, Elionel Rosado confirmó que su padre recibía el dinero de las rentas. Manifestó que incluso había depositado el dinero de la compañía Habit en su cuenta de banco y que le había mencionado que había un documento que especificaba lo de la renta de la Floristería.<sup>48</sup> Afirmó no tenerlo porque el co-apelante, señor Rosado, les había interrumpido el acceso a dicha área cuando se adueñó de las llaves.<sup>49</sup> Atestiguó que después de la muerte de su padre nunca había recibido él, ni ningún miembro de su familia, las rentas de la propiedad.<sup>50</sup> Sostuvo que posterior a la muerte de su padre se tuvo que mudar del apartamento porque el co-apelante, señor Rosado, le trancó el suyo.<sup>51</sup>

Por su parte, el hermano de Don Efrén Rosado, el Ingeniero Gabriel Rosado, quien compareció como testigo de los apelantes, atestiguó que entendía que la Floristería no pagaba renta, pero no

---

<sup>45</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, págs. 113-114.

<sup>46</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, págs. 113-116 y 6 de marzo de 2018, pág. 37.

<sup>47</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, pág. 141; 6 de marzo de 2018, pág. 47.

<sup>48</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, pág. 168.

<sup>49</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, págs. 168-169.

<sup>50</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, pág. 148.

<sup>51</sup> TPO de 26 de agosto de 2015, pág. 156.

le constaba de su propio y personal conocimiento.<sup>52</sup> De hecho, el Exhibit 4 por estipulación consistía en los talonarios de pago de los cheques de la farmacéutica a nombre del causante Efrén Rosado por concepto de renta.<sup>53</sup>

La argumentación de los apelantes se dirige a impugnar la concesión de los daños reclamando la titularidad del inmueble sin entender que su otorgamiento se basó en la perturbación de la posesión, no en la titularidad. Los daños en dicho contexto proceden aun contra el dueño de la propiedad.

Finalmente, no se ha colocado a este tribunal en posición de evaluar la cuantía concedida por concepto de daños y angustias mentales, conforme la norma contenida en *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476 (2016); *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123 (2013); *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramirez-Vincens*, 179 DPR 774 (2010). En ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto en la apreciación de la prueba, no intervendremos con las determinaciones del foro primario.<sup>54</sup>

#### IV

Conforme lo antes expresado, confirmamos la Sentencia recurrida en todos sus aspectos.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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

<sup>52</sup> TPO de 7 de octubre de 2015, pág. 53.

<sup>53</sup> TPO de 7 de octubre de 2015, pág. 56.

<sup>54</sup> *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 753; *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 25 (2005).