

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

ESMERALDA LÓPEZ  
ACEVEDO Y RAFAEL  
DANIEL CORTÉS  
ACEVEDO

Apelados

v.

ANTONIO ACEVEDO  
GONZÁLEZ

Apelante

KLAN201800886

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Aguada

Sobre: División de  
Comunidad

Caso Número:  
ABCI201501602

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 25 de febrero de 2019.

La peticionaria, señora Yolanda Acevedo Chaparro, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que dejemos sin efecto la determinación emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada, el 23 de mayo de 2018, con notificación del siguiente día. Mediante la misma, el foro de origen atribuyó a las partes involucradas en el caso su respectiva participación sobre la titularidad del inmueble en controversia y ordenó la venta en pública subasta del mismo, todo dentro de un pleito sobre división de comunidad hereditaria incoado por la señora Esmeralda López Acevedo y Rafael D. Cortés Acevedo (recurridos).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se acoge el presente recurso como uno de *certiorari*, se expide el auto solicitado y se revoca, en parte, la resolución recurrida.

**I**

El 30 de octubre de 2015, los aquí recurridos presentaron la demanda de epígrafe, en origen, en contra del señor Antonio Acevedo González. En esencia, solicitaron la división de una comunidad hereditaria constituida sobre un inmueble sito en el municipio de

Aguada, a tenor con sus respectivas participaciones, a saber: dos quintas partes (2/5) sobre el inmueble a cada uno y una quinta parte (1/5) atribuida a Acevedo González. En su demanda, los recurridos adujeron que el demandado edificó en el solar en disputa y que, a su vez, habitaba otra estructura allí sita y perteneciente a la recurrida, a pesar de habersele requerido su desalojo. Así, los recurridos afirmaron su deseo de no permanecer en estado de indivisión y solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que emitiera la determinación correspondiente. Por igual, solicitaron que se determinara si Acevedo González, se excedió de su participación en la construcción de la segunda de las estructuras. En su demanda, los recurridos expresamente indicaron que la propiedad objeto de litigio no está inscrita en el Registro de la Propiedad.

El 7 de diciembre de 2015, el señor Acevedo González presentó su alegación responsiva. En lo pertinente, se opuso a la adjudicación de las participaciones según expuestas por los recurridos. A su vez, alegó afirmativamente haber construido en el terreno en disputa, ello con la anuencia de sus causantes y con su peculio. De igual forma, expresó que su hija, la aquí peticionaria, también erigió una edificación de madera y zinc en el solar, todo con el permiso de la Sucesión titular del predio. Al abundar, expresó que dicha construcción no pertenecía al caudal hereditario, razón por la cual no podía ser adjudicada mediante la división solicitada.

Las partes dieron curso a los trámites de rigor. En lo concerniente, durante la vista celebrada el 6 de junio de 2016, se hizo constar ante el Tribunal de Primera Instancia el acuerdo afirmativo de las partes sobre la designación de sus respectivas participaciones en el inmueble, según las proporciones indicadas por los recurridos. Así las cosas y luego de haberse efectuado ciertos trámites pertinentes a la ubicación de una toma de agua en el solar, el 22 de julio de 2017, los aquí recurridos presentaron una *Demanda*

*Enmendada.* En virtud de la misma, unieron al pleito a la aquí peticionaria, ello por razón de ser la titular de una de las estructuras sitas en la finca en disputa.

El 29 de enero de 2018, día para el cual estaba prevista la celebración de la vista del caso, los recurridos presentaron una *Moción Solicitando Pago de Renta.* Específicamente, indicaron que la aquí peticionaria, pese a no ser co dueña del bien objeto de división, construyó su residencia en el mismo sin pagar canon alguno. De esta forma, solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que ordenara a la peticionaria satisfacer un canon de arrendamiento ascendente a \$125.00 mensuales. Dada la presentación del referido pliego, el foro *a quo* requirió a los codemandantes exponer sus respectivos argumentos. Como consecuencia, la audiencia correspondiente se reseñó para una fecha posterior.

El 5 de abril de 2018, se dio inicio a la vista en cuestión. Durante la misma, el codemandado Acevedo González cedió formalmente su participación hereditaria en el inmueble a la aquí peticionaria. Consecuentemente, el tribunal primario desestimó la causa de epígrafe en cuanto a su persona. Así pues, en virtud de todo lo acontecido en la audiencia, el 23 de mayo de 2018, con notificación del día siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió el dictamen que nos ocupa. En el mismo, dispuso de la controversia relativa a la ubicación de la toma de agua, al resolver que estaba correctamente localizada, más aceptó el acuerdo entre las partes de reubicar las tuberías correspondientes. A su vez, mediante su pronunciamiento, el tribunal de origen proveyó para la división de comunidad hereditaria solicitada y adjudicó respectivamente a los recurridos dos quintas partes (2/5) del derecho sobre el inmueble y la quinta parte restante a la aquí peticionaria. Para finiquitar la correspondiente atribución, ordenó que se produjera la venta pública del inmueble en controversia, tras

expresar que los involucrados no llegaron a acuerdo alguno respecto a la correspondiente división proporcional del solar. No obstante, en su dictamen, el Juzgador expresamente reconoció que la finca objeto de litigio “no tiene cabida ni colindancias ciertas”. Destacamos que el tribunal primario no dispuso de la solicitud sobre pago de renta promovida por los recurridas en contra de la peticionaria. Así pues, por no haber atendido de todas las cuestiones sometidas a su consideración, ni consignarse cláusula de finalidad alguna, el pronunciamiento que atendemos no constituye una sentencia final, sino una resolución interlocutoria sujeta a ser revisada mediante recurso de *certiorari*.

Inconforme, el 10 de agosto de 2018, la peticionaria compareció ante nos mediante el presente recurso el cual, en la más correcta aplicación de la norma procesal pertinente, acogemos como uno de *certiorari*. En el mismo formula los siguientes señalamientos:

Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la moción de reconsideración radicada por la parte apelante demandada y no proceder a anular la sentencia dictada por no haberse cumplido con el debido proceso de ley y no haberse resuelto en su totalidad el pleito en la sentencia, ya que no se le confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que determinadamente se le adjudiquen; además de por razón de la existencia de fraude hacia las partes y hacia el Tribunal por parte del perito contratado, para llevar a cabo la mensura, los planos y gestionar la segregación de la finca ante ARPE, la agencia reguladora, conforme al escrito de dúplica radicado a la Réplica de la parte demandante y la moción por derecho propio radicada por el propio codemandante Antonio Acevedo González, solicitando, entre otros extremos, se anule la sentencia dictada ante la ausencia del perito contratado y por no haber sido notificado y dado a su consentimiento a la actual abogada de la codemandante Esmeralda López Acevedo para que ella lo represente, luego de la renuncia de su entonces abogado.

Erró el TPI al resolver en la sentencia dictada que la propiedad inmueble es indivisible, cuando del contenido de las minutas y de las propias expresiones del magistrado se desprende que la misma es divisible dada su naturaleza y extensión ya que solo existe controversia por las partes en cuanto a la cabida y colindancia de la finca que se pretende dividir cuyo plano, mensura y trámite de segregación ante ARPE son totalmente nulos, conforme se informó al Tribunal,

porque el perito contratado por ambas partes para el trámite con la autorización del tribunal no posee licencia válida como ingeniero y tampoco como agrimensor por cuya razón todas las acciones del mismo y representación ante el tribunal fueron fraudulentas.

Erró el TPI al estimar que la prueba practicada lo facultaba para ordenar como ordenó la venta en pública subasta de la finca en cuestión y que los comuneros se dividan su producto conforme a los porcentos de participación acordados y resolver en la sentencia dictada que las partes no se pusieron de acuerdo a cómo dividir la finca objeto de este litigio y disponer la venta en pública subasta de la finca objeto de la controversia, sin que se haya estipulado o acordado y que constituye el hogar seguro de la parte demandada, ya que estos con la autorización de los herederos construyeron a su costo sus viviendas en dicha finca, por poseer en dicha finca una estructura destinada como su vivienda principal, cuya segregación no surge del récord haya sido denegada por ARPE. En cuanto a que las partes no se pusieron de acuerdo en cuanto a la eliminación del contador de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados resulta inmeritorio, ya que el propio tribunal determinó en los méritos que no procedía la eliminación y/o reubicación del mismo, solo aceptó la sugerencia de que se reubique la tubería por el sitio donde menos ocupe terreno.

Erró el TPI al no dejar sin efecto la sentencia dictada y completar el trámite la partición de la comunidad según lo solicitado por las partes en cuanto a la división de la finca ya que los herederos comuneros no podrán reclamar derechos sobre bienes específicos del caudal hereditario hasta que se haya completado la partición de la herencia mediante el nombramiento de un nuevo perito ingeniero y agrimensor que realice una nueva mensura, plano y gestione nuevamente los permisos de segregación de la finca en controversia ante la agencia concernida, ya que los permisos autorizados serían nulos por haber sido obtenidos y tramitados por una persona que no poseía una licencia válida para ejercer la práctica de la profesión de ingeniero y agrimensor conforme la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

Luego de examinar el expediente que nos ocupa, así como la transcripción de los procedimientos en el tribunal primario y sin el beneficio de la comparecencia de la parte recurrida, estamos en posición de disponer de la controversia de autos.

## II

Mediante la presentación de un recurso de *certiorari* se pretende la revisión de asuntos interlocutorios, que han sido

dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction, Inc., et al.*, Res. 18 de enero de 2019, 2019 TSPR 10; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

No obstante, esta discreción no se ejerce en el vacío ni en ausencia de parámetros. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction, Inc., et al.*, supra. La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional. Estos son:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

4 LPRA Ap. XXII-B R. 40.

Los tribunales apelativos no “[...] deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por dicho foro en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en

craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, Res. 29 de junio de 2018, 2018 TSPR 119, pág. 14. Un tribunal incurre “[...] en abuso de discreción cuando el juez ignora sin fundamento algún hecho material; cuando el juez le concede demasiado peso a un hecho inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando este, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable”. *Íd*, pág. 14-15.

### III

En la presente causa, la peticionaria aduce que el Tribunal de Primera Instancia erró al no reconsiderar su dictamen y en consecuencia, al no anularlo, a pesar de que, a su juicio, el mismo es contrario al debido proceso de ley por no conferir, a cada heredero, la propiedad exclusiva de la proporción correspondiente. Añade, a su vez, que la determinación recurrida es producto de fraude al tribunal y a las partes, toda vez que, según alega, el perito que intervino en el caso no estaba autorizado a ejercer como tal. Del mismo modo, la recurrida aduce que el foro primario incidió al no disponer de todas las cuestiones sometidas a su consideración, así como al determinar que la finca en disputa era indivisible. Finalmente, la peticionaria plantea que el tribunal de origen incurrió en error al ordenar la venta pública del bien objeto de litigio sin considerar que su residencia constituye hogar seguro y sin proveer para que se completaran todos los trámites inherentes a la división de la comunidad. Habiendo examinado los referidos señalamientos a la luz de las particularidades del caso, resolvemos expedir el auto solicitado y revocar, en parte, la resolución recurrida.

Un examen del dictamen en cuestión mueve nuestro criterio a concluir que es parcialmente incorrecto. Tras ejercer nuestras funciones revisoras sobre lo resuelto, coincidimos con que, al disponer del asunto, ello mediante la concesión de los remedios en

ley aplicables, el Tribunal de Primera Instancia no consideró los requerimientos pertinentes a los mismos. De igual modo, entendemos que, a fin de adjudicar correctamente la controversia en disputa, este venía llamado a atender todas las controversias sometidas a su escrutinio. Nos explicamos.

En principio, apuntamos que la imposición de nuestro criterio revisor sobre el ejercido por el foro de origen se limita únicamente a la determinación relativa a la venta pública del inmueble aquí en controversia, así como a la pendencia de ciertos asuntos. En esencia, la parte peticionaria aduce que el dictamen apelado es uno lesivo a las prerrogativas de los herederos involucrados, producto de fraude por razón de la intervención de un perito no autorizado, contrario a lo alegadamente establecido por la prueba y ajeno a los derechos que le asisten como titular de la edificación en disputa. Sin embargo, en cuanto a ello, un examen del expediente de autos no permite entrever error de derecho o abuso de discreción atribuible al Tribunal de Primera Instancia en la adjudicación medular del caso, a saber, el decreto de la división de la comunidad hereditaria compuesta por los comparecientes. De los documentos y de la transcripción de los procedimientos surge el efectivo acuerdo sobre la proporción del derecho en cuanto al solar en disputa que a cada cual le asiste. Por tanto, nada al respecto podemos enunciar en contrario.

Por su parte, nada en la prueba sugiere la efectiva concurrencia del fraude al tribunal y a las partes, según lo alegado por la peticionaria. A los fines de apoyar su afirmación, alude a la supuesta falta de credenciales del ingeniero Luis Carrero para cumplimentar la mensura del solar y permisología pertinente a la segregación de la finca, gestiones que, según se desprende de la resolución recurrida, convinieron aceptar. Sin embargo, sabido es que, en nuestro estado de derecho, el fraude no se presume, por lo



que meras alegaciones sin fundamento fáctico, no gozan de eficacia jurídica para suprimir la oponibilidad de un dictamen judicial. *González v. Quintana*, 145 DPR 463 (1998). Así pues, ante la ausencia de prueba al respecto, tanto ante la consideración del tribunal primario, como de este Foro, no podemos acoger el planteamiento que la peticionaria nos propone. A tal conclusión también llegamos, al entender sobre el señalamiento por el cual alega que el Tribunal de Primera Instancia, al disponer de la controversia de epígrafe, no consideró la edificación en disputa como hogar seguro para su hijo menor. A tenor con la prueba documental que atendemos, más allá de reafirmar su condición de titular de la propiedad que enclava en el terreno sujeto a comunidad, esta nada alegó sobre el derecho a hogar seguro. De este modo, en virtud de la norma que nos impide adjudicar asuntos que no fueron planteados ante el tribunal de origen, estamos llamados a abstenernos de ejercer nuestras facultades. *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 DPR 340 (1990).

Ahora bien, de la resolución recurrida surge que, a los efectos de adjudicar a cada comunero su haber en herencia, traducido ello en la proporción resuelta sobre el terreno en disputa, el Tribunal de Primera Instancia ordenó la venta judicial del bien. No obstante, en su dictamen, el foro de origen afirmó que el terreno en cuestión no contiene las colindancias demarcadas, por lo que se desconoce su cabida exacta. Ciertamente, esto constituye una clara dificultad para que el remedio impuesto se ejecute de manera eficaz. La venta judicial de determinado bien, como mecanismo que promueve el tráfico jurídico, exige certeza y especificidad en las cualidades de su objeto. En el caso de autos, el inmueble sujeto a comunidad no está debidamente definido, hecho que acredita el incumplimiento con las formalidades exigidas por el ordenamiento jurídico para que se conozcan los términos del derecho que, mediante la venta judicial,

se transmite. De hecho, de la demanda de epígrafe expresamente surge que el solar que nos ocupa ni siquiera está inscrito en el Registro de la Propiedad. De este modo, resulta preciso que, previo a ordenarse la disposición del bien para satisfacer a cada uno de los comparecientes su parte en la herencia, se acredite el estricto cumplimiento de los requisitos pertinentes. Así pues, deberá hacerse constar ante el tribunal de hechos, la inscripción del inmueble, la demarcación de los linderos y la rectificación de su cabida, todo previo a que se provea para la venta judicial del mismo.

De igual modo, previo a que ello acontezca y para que el pleito de autos se resuelva en su totalidad, compete al tribunal primario disponer de la *Moción Solicitando Pago de Renta* promovida por los recurridos. La pendencia de dicha controversia incide sobre la liquidación que a cada uno de los aquí comparecientes le asiste por razón de su participación en la comunidad hereditaria en disputa. Así pues, resulta preciso determinar si, en efecto procede el pago de los cánones de arrendamiento solicitados o, si, por el contrario, corresponde a la aquí peticionaria un crédito por razón de ser constructora de buena fe en el solar y titular de la estructura cuyo derecho de dominio reclama.

En mérito de lo antes expuesto, expedimos el auto solicitado y revocamos la resolución recurrida por concurrir los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, solo en cuanto a la orden de la venta judicial del bien, hasta tanto se acredite el efectivo cumplimiento con las formalidades aplicables a la especificidad del inmueble objeto de la misma. De igual forma, se ordena al Tribunal de Primera Instancia a disponer del asunto pendiente, a saber, de los méritos, si alguno, de la moción sobre pago de renta. Por lo demás, dada la ausencia de prueba que permita entrever un abuso de discreción o un error de derecho

atribuible al Tribunal de Primera Instancia, se sostiene lo resuelto en toda su extensión.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se expide el auto de *certiorari* solicitado y se revoca, en parte, la resolución recurrida. Se ordena a los comparecientes a completar y a acreditar ante el Tribunal de Primera Instancia las formalidades inherentes a la especificación del inmueble sujeto a división. Una vez se tenga constancia del cumplimiento debido, se podrá dar paso a la venta judicial correspondiente, si tal constituye el remedio más adecuado. De igual forma, se ordena al Tribunal de Primera Instancia a atender la *Moción Solicitando Pago de Renta*, todo previo a que se provea para los trámites pertinentes a la debida liquidación de los derechos que le asisten a los comparecientes.

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

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