

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

EVELYN DAVID RODRÍGUEZ  
POR SÍ Y EN REPRESENTACIÓN  
DE FERNANDA SANTIAGO  
DAVID

APELADAS

v.

FERNANDO LUIS SANTIAGO  
SANTIAGO, WANDA  
IVELISSE SANTIAGO  
SANTIAGO, GLORYMARY  
SANTIAGO MÉNDEZ,  
CHRISTIAN SANTIAGO  
TORRES FALLECIDO SIN  
DESCENDIENTES O  
ASCENDIENTES, JOSÉ R.  
SANTIAGO SANTIAGO  
FALLECIDO Y REPRESENTADO  
POR SU SUCESIÓN: JOSÉ  
SANTIAGO ORTIZ, JUAN  
PABLO SANTIAGO ORTIZ Y  
WANDA I. REYES SÁNCHEZ  
CÓNYUGE SUPÉRSTITE

APELANTES

KLAN201900293

APELACIÓN  
procedente  
del Tribunal  
de Primera  
Instancia,  
Sala Superior  
de COAMO

CIVIL. Núm.:  
B2CI201000417

SOBRE:  
División de  
Comunidad  
Hereditaria

Panel integrado por su presidenta la Juez Rivera Marchand, el Juez Flores García y el Juez Adames Soto

Flores García, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de noviembre de 2019.

**I. INTRODUCCIÓN**

Comparece el apelante, el señor Fernando Luis Santiago Santiago, y solicita la modificación del dictamen emitido por el foro de primera instancia en el caso del epígrafe. En la parte pertinente, la sentencia apelada valida la adquisición del apelante, mediante palabra, de cierto predio de 598.837 metros cuadrados. Asimismo, y a juicio del foro primario, el

apelante debe pagar \$4,000.00 por la temeridad demostrada durante el procedimiento.

Veamos la procedencia del recurso apelativo promovido.

## II. RELACIÓN DE HECHOS

El 29 de marzo de 2010, la parte apelada, Evelyn David Rodríguez, por sí y en representación de su hija menor, Fernanda Santiago David, incoó una *Demanda* sobre división de comunidad hereditaria en contra del apelante, y de sus hermanos José Rafael y Wanda Ivelisse, todos de apellidos Santiago Santiago. La parte apelada también incluyó a Glorymary Santiago Méndez; y a Christian Santiago Torres como partes codemandadas.<sup>1</sup>

Las alegaciones en la demanda exponen la permanencia en indivisión de la comunidad hereditaria compuesta por la parte apelante, y los apelados, todos coherederos de Fernando Santiago Cartagena debido a lazos de parentesco o de afinidad.

De los múltiples trámites judiciales ocurridos en el litigio destacamos la anotación de rebeldía al apelante en dos ocasiones; la anulación del testamento otorgado por el causante; el nombramiento de una defensora judicial para proteger los intereses de la menor Fernanda Santiago David; el deceso de los coherederos José Santiago Santiago y Christian Santiago Torres; y la desestimación sin perjuicio del reclamo en contra de Alberto David Soto por falta de emplazamiento. Además, el foro de primera instancia

---

<sup>1</sup> Apéndice de la apelación, *Demanda*, págs. 46-48.

dictó una orden al Registrador de la Propiedad para prohibir la inscripción de la Escritura de Segregación y Compraventa Núm. 162 otorgada por Fernando Santiago Cartagena y Evelyn David Rodríguez en beneficio de Alberto David Soto.

Tras varios otros incidentes, el 27 de diciembre de 2017 las partes estipularon los bienes en el caudal hereditario:

1. Casa y solar radicado en la Urbanización Paseo Real A-15, carretera PR-14 de Coamo, Puerto Rico; y tasación de la propiedad, con valor de \$156,440.
2. Vehículo Honda Accord 2002, con valor de \$2,081.
3. Cuenta en la Cooperativa Cristóbal Rodríguez Hidalgo con un balance de \$1,723 en ahorros y \$68.28 en acciones.
4. Dinero consignado por Scotiabank en el Tribunal.
5. Cuenta de cheques en la Cooperativa San Blas de Illescas, con balance de \$179.51.
6. Cuenta corriente en el Scotiabank, con balance de \$1,398.63.<sup>2</sup>

El juicio fue celebrado el 28 de febrero de 2018, continuó el 18 de octubre para culminar el 31 de octubre de 2018. Todavía así, el Tribunal inspeccionó ocularmente la propiedad de 1,899.4968 metros cuadrados, finca de origen de los 598.837 metros cuadrados de terreno adquirido por la parte apelante mediante compraventa verbal a su padre. Inclusive, las partes presentaron escritos sobre la procedencia y forma de la distribución del caudal entre los herederos. Finalmente, el 1 de febrero de 2019 el foro

---

<sup>2</sup> *Id.*, Sentencia, págs. 6-7.

primario emitió la sentencia recurrida.<sup>3</sup> Reproducimos las determinaciones de hechos esenciales a la controversia objeto de esta apelación:

1. El causante Fernando Santiago Cartagena y la Sra. Evelyn David Rodríguez contrajeron matrimonio el 8 de junio de 1996 en Coamo bajo el régimen de sociedad legal de gananciales.

[...]

4. Durante el matrimonio entre Fernando Santiago Cartagena y la Sra. Evelyn David, éstos adquirieron bienes.

[...]

9. Mediante escritura número 11 de compraventa otorgada el 29 de agosto de 1999 ante la notaria Gloria Esther Borges Valero, el matrimonio compuesto por don Fernando Santiago Cartagena y doña Evelyn David Rodríguez compraron, por la suma de \$175,000, al Sr. Luis Antonio Santiago Soto la siguiente propiedad:

URBANA: Solar situado en el Barrio San Ildefonso del término municipal de Coamo, Puerto Rico, con una cabida superficial de 1,899.4968 metros cuadrados. En colindancias por el Norte en dos alineaciones discontinuas de 13.429 metros y 29.884 metros con camino de acceso y Fernando Fernández Ramos respectivamente; por el Sur en seis alineaciones continuas de 8.107 metros, 7.428 metros, 2,750 metros, 1.550 metros, 3.815 metros y 29.650 metros con la faja de terreno denominado "B" destinada a uso público que lo separa del Río Coamo, luego con el propio Río Coamo y luego con la faja de terreno denominada "A" que la separa del Río Coamo; por el Este con tres alineaciones de 10.469 metros, 13.061 metros y 35.412 metros con Alfredo Alonso, antes, ahora su sucesión, Angie Maldonado y estación de gasolina y

---

<sup>3</sup> *Id.*, págs. 3-31.

lubricantes Shell conocida como Estación de José O. Zayas; y por el Oeste en tres alineaciones discontinuas [sic] de 7.857 metros, con el remanente de la finca principal, y con el camino de acceso a la carretera PR-14 a distancia de 25.256 metros y 10.882.

Inscrita al folio 181 del tomo 207 de Coamo, finca 11801, Registro de la Propiedad de Barranquitas.

(en adelante solar San Ildefonso)

[...]

11. Mediante sentencia de 31 de mayo de 2006, notificada el 5 de junio de 2006, el matrimonio de don Fernando Santiago Cartagena y doña Evelyn David Rodríguez quedó disuelto por consentimiento mutuo.

[...]

14. Mediante la sentencia de divorcio, las partes plasmaron que don Fernando Santiago Cartagena cedía y renunciaba a favor de su hija Fernanda Santiago todo derecho, título, interés o participación sobre la vivienda y solar localizados en la Urbanización Paseo Real A-15 en Coamo. De igual forma, la Sra. David acordó ceder y renunciar a favor de don Fernando Santiago Cartagena todo derecho, título, interés o participación sobre el remanente de terreno de 528 metros localizados en el Barrio San Ildefonso de Coamo.
15. Aunque la sentencia menciona de 528 metros cedidos por la Sra. David, se trata de los 598.837 metros cuadrados que es el remanente que quedó luego de la segregación de la finca del Barrio San Ildefonso de 1,899.4968 metros cuadrados.
16. Don Fernando Santiago Cartagena no suscribió escritura de donación para formalizar la cesión a la entonces menor Fernanda Santiago David. Tampoco la Sra. David suscribió escritura a favor del Sr. Fernando Santiago Cartagena. Las partes tampoco realizaron gestión adicional de división de bienes.

17. ...

18. El Sr. Fernando Santiago Cartagena falleció el 16 de junio de 2009.
- [...]
28. Estando casado con la Sra. David, don Fernando Santiago Cartagena estableció dos negocios en el terreno del Bo. San Ildefonso de 1,899.4968 m.c., uno dedicado a un *auto parts* y otro dedicado a mecánica. [...] También alquilaba otra área al Sr. Alberto David (hermano de la Sra. David), donde se instalaban tintes y se lavaban carros.
29. Mediante escritura número 162 de compraventa otorgada el 24 de agosto de 2004 ante el notario José Aníbal Gierbolini Rosa el matrimonio compuesto por don Fernando Santiago Cartagena y Evelyn David Rodríguez vendieron por la suma de \$100,000 a Alberto David Soto, hermano de la Sra. Evelyn David, la siguiente parcela:
- RÚSTICA: Predio de terreno sito en el Barrio San Ildefonso, Sector El Edén de Coamo, Puerto Rico, con un área superficial de 1,171.801 metros cuadrados. En lindes por el Norte con José O. Zayas; por el Sur con la carretera PR-14; por el Este con franja a ser dedicada a uso público; y por el Oeste con el remanente de la finca de la cual se segrega.
30. El terreno que se le estaba vendiendo al Sr. Alberto David era parte del solar de 1,899.4968 metros cuadrados. Era el área donde pintaban carros. Al 24 de agosto de 2004, fecha de la compraventa, la parcela de 1,171.801 metros cuadrados vendido [sic] al Sr. Alberto David, aún no había sido segregada.
31. ...
32. Luego de vendido el predio de 1,171.801 m.c., el matrimonio Santiago Cartagena-David quedó en posesión del resto del solar.
33. Habiendo vendido parte del terreno de los 1,899.4968 m.c., el Sr. Fernando Santiago Cartagena deseaba y necesitaba segregar lo vendido.
- [...]
35. El Sr. Fernando Santiago Cartagena, sometió a ARPE una solicitud de

segregación, por conducto del Ing. Carlos Oquendo Rodríguez.

36. El 18 de junio de 2013 la OGP expidió la Aprobación de Planos de Inscripción de la propiedad ubicada en el Barrio San Ildefonso, km 31.6 Interior, en torno al caso de segregación número 2013-182303-API-49760, en el cual se autorizó la segregación e inscripción de un solar de 1,300.5762 m.c. y de un remanente de 598.9016 m.c.
37. El solar de 1,171.801 metros cuadrados vendido al Sr. Alberto David es parte del predio segregado de 1,300.5762 metros cuadrados (aprobados por ARPE). Aunque el interés del Sr. Fernando Santiago Cartagena era segregar los 1,171.801 (que fue lo vendido al Sr. Alberto David), esto no fue posible toda vez que la diferencia resultante de 128.7752 m.c. (1,300.5762 menos 1,171.801) era muy pequeño para ser segregado de forma separada y no era autorizado por ARPE (ahora OGPe).
38. La solicitud de segregación comenzó estando vivo Fernando Santiago Cartagena, pero culminó ya habiendo este fallecido.
39. Luego de la segregación autorizada por OGPe, el remanente de la finca principal (de 1,899.4968 m.c.), quedó reducido a la siguiente cabida y descripción:

RÚSTICA: Predio de terreno sito en el Barrio San Ildefonso, Sector El Edén del término municipal de Coamo, Puerto Rico, denominado remanente del plano, con un área superficial de 598.837 metros cuadrados. En lindes por el Norte con José Orlando Zayas; por el Sur con la carretera PR-14; por el Este con el predio que aquí se segrega; y por el Oeste con un solar previamente segregado bajo el caso 2-68-367 LS.
40. Estos 598.837 m.c. fue la porción que la Sra. David cedió mediante la sentencia de divorcio de 31 de mayo de 2006.
41. ...
42. Físicamente, el área de 598.837 metros cuadrados (el remanente) se encuentra ubicado a la izquierda del

lote que originalmente era de 1,899.4968 m.c. En esta área están localizadas las estructuras de lo que era el *auto parts* (parte frontal) y un área para trabajar mecánica (parte trasera). Colinda con esos 598.837 metros cuadrados, a mano derecha, el solar segregado de 1,300.5762 metros cuadrados. En este solar de 1,300.5762 m.c. se encuentra ubicado el predio de 1,171.801 m.c. que compró el Sr. Alberto David (los 1,171.801 m.c.) y otro pedazo pequeño de 128.7752 m.c. que aunque no se incluyó en la compraventa del Sr. Alberto David, es parte del solar segregado de 1,300.5762 metros cuadrados.

43. El área que tomó posesión el Sr. Alberto David colinda de manera inmediata con los 598.837 metros cuadrados. Los otros 128.7752 m.c. que no se vendieron en la escritura de compraventa al Sr. Alberto David, ubican a mano derecha frontal del predio de 1,171.801 m.c. que tomó posesión el Sr. David.

[Dibujo omitido]

[...]

46. En el área de 128.7752 m.c. ubicado en el Boulevard Piel Canela, carretera PR-14 km 31.6 en Coamo, PR, el Sr. Fernando Santiago Santiago opera un negocio de mecánica liviana.
47. El Sr. Fernando Santiago Santiago opera el taller de mecánica desde fines de 2006. Los permisos están nombre [sic] de Fernando Santiago Santiago desde que comenzó el negocio a fines de 2006.
48. En septiembre de 2008, el Sr. Fernando Santiago Santiago le compró a su padre por \$85,000 el remanente de 598.837 m.c localizado en el Barrio San Ildefonso sector El Edén Carr 14 km 31.6 en Coamo donde estaban el taller y el *auto parts*, incluyendo las estructuras.
49. ...
50. El Sr. Fernando Santiago Santiago le entregó a su padre Fernando Santiago Cartagena la suma de \$85,000 en efectivo, como pago del remanente.
51. ...
52. Los testigos de la transacción de compraventa de \$85,000 fueron José Rafael Santiago Santiago, hermano fallecido del Sr. Fernando Santiago Santiago; y el Sr. Wilfredo Burgos.

53. El Sr. Wilfredo Burgos fue amigo del causante Santiago Cartagena por espacio de 50 años. Tenían una relación de amigos, estrecha. Conoce al Sr. Fernando Santiago Santiago, hijo de don Santiago Cartagena desde que nació.

54. El Sr. Fernando Santiago Santiago ya trabajaba en el negocio de mecánica para el momento de la compraventa del predio de 598.837 m.c., y corría el taller y el negocio.

55. La transacción de compraventa entre el Sr. Fernando Santiago Cartagena y Fernando Santiago Santiago no se elevó a escritura pública una vez pagados los \$85,000 toda vez que al momento de la compra, el proceso de segregación aún no había culminado.

[...]

59. Las fincas de 598.837 m.c. y de 1300.5762 m.c. aún está [sic] bajo una sola finca de 1899.4968 metros cuadrados en el CRIM, con el Sr. Fernando Santiago Cartagena como propietario. La finca de 1899.1968, sin segregar, tiene una deuda del CRIM de \$18,391.17.

[...]

Evaluada y aquilatada la prueba documental y testifical presentada, el tribunal de primera instancia realizó la división de la comunidad hereditaria en los siguientes términos:

- Los miembros de la sucesión y los porcentajes que se le asignan en este caso son:
  - o Fernando Luis Santiago Santiago - 16.66%
  - o la sucesión de José Rafael Santiago Santiago - 16.66%
  - o Wanda Ivelisse Santiago Santiago - 16.66%
  - o la sucesión de Christian Santiago Torres - 16.66%
  - o Glorymary Santiago Méndez - 16.66%
  - o Fernanda Santiago David - 16.66%
- La donación del inmueble a la menor Fernanda Santiago David fue inoficiosa.

- La casa de Paseo Real pertenece a la Sra. David y a la sucesión, en partes iguales. Deberá venderse en pública subasta de no poder la Sra. David pagar la participación de los demás herederos.
- **Los 598 m.c. fueron adjudicados al Sr. Fernando Santiago Cartagena en el divorcio.**
- El Sr. Fernando Santiago Santiago tiene un crédito por lo pagado en exceso por los gastos funerarios.
- **Hubo una compraventa del predio de 598.837 m.c. entre el Sr. Fernando Santiago Cartagena y el Sr. Fernando Santiago Santiago, por lo cual el predio le pertenece a Fernando Santiago Santiago.**
- Los 128.7752 m.c. no fueron parte de la compraventa entre el Sr. Fernando Santiago Cartagena y el Sr. Fernando Santiago Santiago.
- Los 128.7752 m.c. pertenecen a la sucesión y a la Sra. David en partes iguales. Deberán las partes hacer las gestiones para rectificar la situación existente con este inmueble, pues según informado, este pedazo no fue vendido al Sr. David pero tampoco aprobó OGPe su segregación, por lo que el mismo es parte del predio de 1171 m.c.
- El inventario del *auto parts* pertenece [a la] sucesión del fallecido José Rafael.
- El Sr. Fernando Santiago Santiago tiene un crédito por los gastos funerarios realizados a la Funeraria San Blas.
- El Honda Accord cuyo valor es de \$2,000 pertenece a la sucesión. Se determina que el mismo está bajo posesión de Fernando Santiago Santiago. Los demás miembros de la sucesión tienen un crédito con respecto al mismo.
- Se declara No Ha Lugar la renta de la propiedad de Urbanización de Paseo Real.
- El Sr. Santiago Santiago deberá pagar en un 31.53% la deuda del CRIM correspondiente a la parcela de 598.837. La sucesión deba asumir el 68.47% de la deuda del CRIM.
- **Se impone \$4,000 de honorarios de abogado a Fernando Santiago Santiago.**

[Énfasis nuestro.]<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> *Id.*, págs. 29-30.

Además, el foro primario ordenó gestionar el Relevo de Hacienda y la Planilla de Caudal Relicto del Causante, las Planillas de Caudal Relicto de José Rafael Santiago y de Christian Santiago Torres y la declaratoria de herederos de este último. También dejó sin efecto la prohibición al Registrador de la Propiedad; y ordenó la notificación al Departamento de Hacienda de las múltiples transacciones de miles de dólares realizadas en efectivo según surgen del récord del caso.<sup>5</sup>

Inconforme, comparece el apelante y cuestiona la apreciación de la prueba realizada por el foro primario. En particular, asegura también haber adquirido los 128.7752 metros cuadrados de su padre. Asimismo, argumenta en contra de la imposición de honorarios de abogados.

La parte apelada compareció mediante alegato en oposición a la apelación. Entre otros planteamientos, argumenta una supuesta falta de jurisdicción del foro primario para adjudicar la controversia por falta de parte indispensable. Esto fundamentado en la omisión de incluir Alberto David Soto como parte del litigio. De acuerdo con la parte apelada, este último posee un interés propietario sobre la finca objeto del litigio.

Hemos examinado cuidadosamente los escritos de las partes, el contenido del expediente para este recurso, la exposición estipulada de la prueba oral y los autos originales del caso y estamos en posición

---

<sup>5</sup> *Id.*, págs. 30-31.

de resolver el recurso de conformidad con el Derecho aplicable.

### III. DERECHO APLICABLE

#### A. LA FALTA DE PARTE INDISPENSABLE.

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, forma parte del esquema de rango constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., LPRA Tomo 1; Bonilla Ramos v. Dávila Medina, 185 DPR 667, 678 (2012); Cepeda Torres v. García Ortiz, 132 DPR 698, 704-705 (1993). "La indispensabilidad de una parte deviene del mandato constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley". R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil, 6<sup>ta</sup> ed., San Juan, LexisNexis de Puerto Rico, 2017, sec. 1202, pág. 165.

En Rivera Rodríguez & Co v. Lee Stowell, 133 DPR 881, 887-888 (1993), el Tribunal Supremo expresó con relación a la garantía constitucional del debido proceso de ley:

La garantía constitucional del debido proceso de ley se manifiesta en dos dimensiones distintas: la sustantiva y la procesal. El debido proceso de ley sustantivo está dirigido hacia la protección de los derechos fundamentales de las personas a través del examen de las leyes que hacen los tribunales. El debido proceso de ley procesal le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y propiedad del individuo se haga mediante un procedimiento justo y equitativo.

[Énfasis nuestro, citas omitidas].

Precisamente, el objetivo de la Regla 16.1 de Procedimiento Civil es: (i) proteger las personas

ausentes de los posibles efectos perjudiciales que pueda ocasionarles la resolución del caso; (ii) permitir la expedición de una sentencia completa; y (iii) evitar la multiplicidad de pleitos. Mun. de San Juan v. Bosque Real, Inc., 158 DPR 743, 756 (2003).

Así, por ejemplo, en Lucero Cuevas v. The San Juan Star Company, 159 DPR 494 (2003), nuestro más alto foro estableció que el debido proceso de ley exige notificar adecuadamente al demandado la reclamación en su contra, y, además, brindarle la oportunidad de ser oído antes de que se adjudiquen sus derechos. Por ello, la ausencia inexcusable de una parte en el pleito impide la expedición de una sentencia final. Romero v. S.L.G. Reyes, 164 DPR 721, 733-734 (2005); Deliz et als. v. Igartúa et als., 158 DPR 403, 434 (2003).

Por último, la falta de parte indispensable constituye una defensa irrenunciable y susceptible de consideración en cualquier etapa durante el procedimiento. López García v. López García, 200 DPR 50, 65 (2018). Incluso, como foro apelativo podemos levantar *motu proprio* la omisión de una parte indispensable, ya que incide directamente sobre nuestra jurisdicción para entrar en los méritos del asunto en disputa. Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 733. Por tal razón, una sentencia emitida ausente una parte indispensable adolece de nulidad absoluta. García Colón, et al. v. Sucn. González, *supra*, pág. 550 (2010); Unisys v. Ramallo Brothers, 128 DPR 842, 859 (1991).

## **B. LA PARTICIÓN DE HERENCIA**

La herencia consiste en "todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extingan por su muerte". Artículo 608 del Código Civil, 31 LPRA sec.

2090; LSREF2 Island Holdings v. Ashford R.J.F., Inc., 201 DPR \_\_\_ (2019), 2019 TSPR 42. Al fallecer el causante, los herederos lo suceden en todos sus derechos y obligaciones. Artículo 210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2092. Es decir, la posición jurídica del causante es mantenida en lo posible inalterable, con la colocación del heredero en su lugar. Torres, Torres v. Torres Serrano, 179 DPR 481, 497 (2010).

El Código Civil establece que “[n]ingún coheredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, a menos que el testador prohíba expresamente la división”. Artículo 1005 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2871; Vega Montoya v. Registrador, 179 DPR 80, 88 (2010). Así, la partición es un mecanismo mediante el cual se extingue la indivisión del caudal hereditario, puesto que, mediante ella, “se le confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados”. Artículo 1021 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2901. La acción de partición, por lo tanto, representa el “momento de la liquidación de la universalidad patrimonial y la adjudicación de bienes cuando se le confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes hereditarios que le corresponden y, por lo tanto, deja de existir la comunidad hereditaria”. Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús, 120 DPR 39, 39 (1987).

### **C. LA COMUNIDAD DE BIENES**

En nuestro ordenamiento, la comunidad de bienes se considera una “situación antieconómica”. R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, Los Derechos Reales, Cuarta Reimpresión, España, Ofigrof S.A., 2002, Tomo II, pág. 154. Por tal motivo, se trata como una situación

"transitoria; y, en virtud de ello, se concede a los comuneros la facultad de pedir la división en cualquier momento. Íd. Así, la división de la cosa común puede tener lugar en cualquier momento a petición de cualquiera de los comuneros, ya que ninguno de estos está obligado a permanecer en la comunidad. Artículo 334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1279; Véase, Shivell v. Inocencia, 92 DPR 400 (1965).

La única excepción a lo anterior está recogida en el Artículo 335 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1280, que dispone que "los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina".

Al dividirse una comunidad de bienes, se estará a lo dispuesto sobre la división de herencia. Artículo 340 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1285. Esta división de la comunidad podrá hacerse por los interesados o por árbitros o amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes.

En lo que respecta al proceso de división como tal, por seguir éste las reglas de división de la partición de herencia, el mismo consiste en tres operaciones; esto es: 1) Inventario y avalúo, 2) liquidación, y 3) división y adjudicación. Efraín González Tejera, Derecho Sucesorio Puertorriqueño, 1983, Volumen I, págs. 361 - 374; José R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, Derecho de Sucesiones, 1992, Tomo IV, Volumen III, págs. 523 - 526.

#### **D. LA TEMERIDAD**

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), permite a los tribunales imponer el pago de una suma de dinero por concepto de

honorarios de abogado a una parte si ésta actúa con temeridad durante el proceso judicial. A esos efectos, el inciso letra "d" de la regla dispone:

(d) En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido el concepto temeridad como la actuación terca, obstinada, contumaz y sin fundamentos, de un litigante que obliga a la otra parte innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito. Torres Vélez v. Soto Hernández, 189 DPR 972, 993 (2013); Flores Berger v. Colberg, 173 DPR 843 (2008). La conducta temeraria es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y afecta el buen funcionamiento y administración de la justicia. Nieves Huertas et al. v. ELA I, 189 DPR 611, 624 (2013).

El requisito de la existencia de una actuación temeraria hace que la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, tenga el propósito de penalizar o sancionar a la parte que incurre en la conducta proscrita por la regla. Véase, Corpak, Inc. v. Ramallo Brothers Printing, Inc., 125 DPR 724 (1990).

#### **IV. APLICACIÓN DEL DERECHO**

##### **A. PRÓLOGO**

La extinta Sociedad de Bienes Gananciales Santiago David vendió a Alberto David Soto un predio de terreno con una cabida de 1,171.801 mc. El terreno adquirido por Alberto David Soto provino de la finca

de 1,899.4968 mc que pertenecía a la referida comunidad de bienes matrimonial.

El negocio jurídico quedó recogido en documento público, la Escritura de Compraventa Número 162 del notario José Aníbal Gierbolini Rosa, otorgada el 24 de agosto de 2004 por la Sociedad de Bienes Gananciales Santiago David y el señor Alberto David Soto. Posteriormente, según la sentencia apelada, en el año 2008 el apelante adquirió de su padre mediante negocio verbal unos 598.837 mc de la finca original compuesta de 1,899.4968 mc.

Ahora bien, como vimos, en el año de 2013 el Estado autorizó la segregación de la finca mayor de 1,899.4968 mc en un lote de 1,300.5762 metros cuadrados, y el remanente de 598.837 mc.

La sala sentenciadora adjudicó en parte iguales la titularidad del sobrante entre las compraventas celebradas y el remanente, unos 128.7752 mc, a Evelyn David Rodríguez y a la Sucesión Fernando Santiago Cartagena.

#### **B. LA TITULARIDAD SOBRE LOS 128.7752 METROS CUADRADOS**

Antes de discutir el problema de carácter jurisdiccional que plantea la apelada es necesario resolver el error promovido por la parte apelante sobre la apreciación de la prueba en cuanto a quién es propietario del fragmento de 128.7752 mc.

Es precisamente este último punto el objeto del litigio en este recurso apelativo originado por el apelante, pues asegura poseer el pleno dominio sobre todo los 727.6958 mc, y no meramente sobre los 598.837

mc adjudicados a su nombre por el juzgador de los hechos.

Según arguye, adquirió los 727.6958 mc de Fernando Santiago Cartagena, terreno formado por los 598.837 metros cuadrados aprobados por la OGPe, y los 128.7752 mc que el Tribunal "erróneamente" adjudicó a Evelyn David Rodríguez y a la Sucesión Fernando Santiago.

Al dirimir esta polémica debemos examinar los actos coetáneos y posteriores al contrato verbal, así como todas aquellas circunstancias indicativas de la intención contractual de las partes involucradas en la compraventa verbal. Artículo 1234 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3472; Negrón Vélez v. Autoridad, 196 DPR 489, 506 (2016); Nissen Holland v. Genthaller, 172 DPR 503, 518-519 (2007).

En cuanto a los hechos anteriores a la compraventa, encontramos en el expediente original del caso el *Exhibit* #3, estipulado por las partes, es la mencionada Escritura Núm. 162 titulada "Segregación y Compraventa" otorgada el **4 de julio de 2004** por el matrimonio de Fernando Santiago Cartagena y Evelyn David Rodríguez como titulares y parte vendedora. De otra parte, Alberto David Soto compareció al otorgamiento en calidad de parte compradora.

La parte vendedora utilizó este instrumento público para segregar en dos heredades la finca de 1,899.4968 mc en los siguientes términos:

---TERCERO: Que para que forme como finca separada e independiente y así se haga constar en el Registro de la Propiedad correspondiente, los comparecientes de la PRIMERA PARTE por

el presente documento segregar del predio descrito en el hecho PRIMERO anterior el siguiente:-----

---"RUSTICA": Predio de terreno sito en el Barrio San Idelfonso, Sector El Edén de Coamo, Puerto Rico, con un área superficial de **MIL CIENTO SETENTA Y UNO PUNTO OCHOCIENTOS UN METROS CUADRADOS (1,171.801M.C.)**, en linde por el NORTE, con José O. Zayas; por el SUR, con la Carretera Puerto Rico Catorce (P.R.-14); por el ESTE, con Franja a ser dedicada a Uso Público; y por el OESTE, con el remanente de la finca de la cual se segrega.-----

---CUARTO: Luego de la anterior segregación el remanente de la finca principal queda reducido a la siguiente cabida y descripción:-----

---"RUSTICA": Predio de terreno sito en el Barrio San Idelfonso, Sector El Edén del término municipal de [C]oamo, Puerto Rico, DENOMINADO **REMANENTE** del plano, con un área superficial de **QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (598.837M.C.)**, en lindes por el NORTE, con José Orlando Zayas; por el SUR, con la Carretera Puerto Rico Catorce (P.R.-14); por el ESTE, con el predio que aquí se segrega; y por el OESTE, con un solar previamente segregado bajo el Caso número 2-68-367 L.S.-----

---Se valora dicho remanente en la suma de DIEZ MIL DOLARES (\$10,000.00) para efectos registrales.-----

---QUINTO: Los comparecientes están con[s]cientes de que la segregación está sometida para su aprobación en la Junta de Reglamentos y Permisos (ARPE) para podre inscribir la presente segregación en el Registro de la Propiedad.-----

[Énfasis en el original].

El segundo acto de dominio ejecutado por la parte vendedora fue uno traslativo de "la propiedad segregada y descrito en el hecho TERCERO" a favor de Alberto David Soto, el lote de 1,171.801 mc.<sup>6</sup> Así, y

<sup>6</sup> La escritura claramente expone la cabida registral de la finca original en 1,899.4968 mc. Empero, el área de las fincas segregadas

sin ningún otro pronunciamiento particular, las partes comparecientes suscribieron el documento público.

La sentencia de divorcio del **31 de mayo de 2006** disolvió la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por Fernando Santiago Cartagena y Evelyn David Rodríguez conforme, entre otras, a la siguiente estipulación:

La peticionaria cede, renuncia y traspasa a favor del peticionario todo derecho, título, interés o participación que pueda tener sobre el siguiente bien:

Remanente de terreno equivalente a quinientos veintiocho metros localizado en el Barrio San Idelfonso de Coamo, Puerto Rico, frente el Velódromo Honda Accord, tablilla EVI685.

El **7 de junio de 2010** la entonces Administración de Reglamentos y Permisos emitió una determinación final sobre "un desarrollo preliminar relacionado con el proyecto para la subdivisión de una finca [propiedad de Fernando Cartagena Santiago], la cual ubica en la Carretera PR-14 Interior, KM 31.6, Sector El Edén, Bo. Idelfonso del Municipio de Coamo".

Transcribimos las determinaciones de hechos pertinentes, según aparecen en la determinación final de la ARPe:

1. El proyecto consiste en la formación de un (1) solar, rotulado "Lote 1", con cabida de 1,300.5762 metros cuadrados, procedente de una finca con cabida de 1,899.4778 metros cuadrados.
2. La finca objeto de subdivisión ubica dentro de los límites de un distrito de calificación I-L según el Mapa de Zonificación vigente del Municipio de Coamo.

---

no equivale al espacio ocupado por el predio de origen al solo sumar 1770.638.

[...]

5. Las colindancias del proyecto son las que se indican el plano de desarrollo preliminar presentado.

En aquel momento la ARPe aprobó el desarrollo preliminar propuesto y autorizó a Fernando Santiago Cartagena a preparar "los planos finales de subdivisión e inscripción correspondientes en la forma requerida en esta resolución y conforme al plano preliminar aprobado".

El **18 de junio de 2013** la Oficina de Gerencia y Permisos expidió una "Autorización de Planos de Inscripción" sobre la finca descrita en la determinación final de la ARPe. La autorización describe la inscripción permitida para dos "unidades", a saber, el "Solar" Núm. 1 de 1,300.5762 mc y el "Remanente" de "598.9016" mc.

El *Exhibit #2*, también estipulado por las partes, es un "Informe de Valoración" con fecha de **30 de junio de 2016**, en el informe encontramos el "Plano de inscripción la segregación [sic] de un lote propiedad del Sr. Fernando Santiago ubicado en el Bo. San Idelfonso sector El Ed[é]n, Carr. P.R. 14 K.M. 31.6 Coamo, Puerto Rico" con fecha de medida del mes de agosto del año 2004. El plano indica la "Relación de Áreas" como "Área Lote (1) 1,300.5762 sm = 0.3309 cds" y "remanente 598.9016 sm = 0.1524 cds". El plano repite las equivalencias en dos tablas tituladas "Datos de Mensuras" contenidas en el documento.

Conforme a la "Exposición estipulada de la prueba oral" la señora Evelyn David Rodríguez testificó haber cedido a Fernando Santiago Cartagena "el remanente del

predio de terreno que quedó luego de habersele vendido unos metros a Alberto David Soto", y luego admitió en el conainterrogatorio "que cedió quinientos y pico de metros al fenecido Fernando Santiago Cartagena".

El siguiente testigo, Wilfredo Burgos Torres, vecino de Fernando Santiago Cartagena, por cincuenta años, declaró "[q]ue el fenecido Fernando Santiago Cartagena y el apelante para septiembre de 2008 hicieron una transacción en donde éste último adquirió el remanente del predio original, luego de deducir lo que previamente le había vendido al Sr. Alberto David Soto con las estructuras que allí se encontraban enclavadas". No obstante, en el conainterrogatorio añadió que, la propiedad adquirida por el apelante también incluyó los 128.7752 mc.

Finalmente, la parte apelante testificó haber adquirido de su difunto padre todo el remanente de terreno formado por los 727.6958 mc.

En relación con esto, la Regla 110 (a) y (b) de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV, R. 110 (a) (b), dispone sobre evaluación y suficiencia de la prueba:

La juzgadora o el juzgador de hechos deberá evaluar la evidencia presentada con el propósito de determinar cuáles hechos han quedado establecidos o demostrados, con sujeción a los principios siguientes:

- a) El peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes.
- b) La obligación de presentar evidencia primeramente recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia.

La Regla 110 (h) de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV, R. 110 (h) añade:

Cualquier hecho en controversia es susceptible de ser demostrado mediante evidencia directa o mediante evidencia indirecta o circunstancial. Evidencia directa es aquélla que prueba el hecho en controversia sin que medie inferencia o presunción alguna y que, de ser cierta, demuestra el hecho de modo concluyente. Evidencia indirecta o circunstancial es aquélla que tiende a demostrar el hecho en controversia probando otro distinto, del cual por sí o, en unión a otros hechos ya establecidos, puede razonablemente inferirse el hecho en controversia.

Habida cuenta de ello, como foro revisor debemos tomar en consideración la suficiencia de la prueba desfilada ante el foro de origen. Román Montalvo v. Delgado Herrera, 89 DPR 428, 436 (1963). Este factor permite intervenir con la sentencia del tribunal a base de la suficiencia de la prueba, es decir de su calidad, más bien que de su apreciación. C. Brewer PR Inc. v. Rodríguez, 100 DPR 826, 830 (1972); Pueblo v. Luciano Arroyo, 83 DPR 573, 583 (1961).

Según la normativa señalada, y después de revisar minuciosamente la evidencia estipulada por las partes y la exposición narrativa de la prueba oral, concluimos que la parte apelante no cumplió con los requisitos esbozados en la Regla 110 de Evidencia, *supra*, para sostener su reclamo de titularidad sobre los 128.7752 mc conforme al estándar de prueba aplicable a los casos civiles. Véase, Regla 110 (f) de las de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110 (f).<sup>7</sup>

La parte apelante falló en colocar al juzgador de los hechos en condición de determinar cómo verdadera,

---

<sup>7</sup> La Regla 110 (h) de Evidencia lee: "En los casos civiles, la decisión de la juzgadora o del juzgador se hará mediante la preponderancia de la prueba a base de criterios de probabilidad, a menos que exista disposición al contrario. En los casos criminales, la culpabilidad de la persona acusada debe ser establecida más allá de duda razonable".

sin recurrir a especulaciones y conjeturas, la titularidad que reclama sobre los 128.7752 mc. García López v. Méndez García, 102 DPR 383, 386 (1974); Rodríguez v. Serra, 90 DPR 776, 778 (1964). El cúmulo de la prueba del caso impide inferir la titularidad de predio en cuestión a favor de la parte apelante. García López v. Méndez García, *supra*, pág. 386.

En ausencia de error, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervenimos con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba, ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia. González Hernández v. González Hernández, 181 DPR 746, 776 (2011).

Por tanto, al tomar en consideración todas estas premisas, es forzoso concluir que la prueba que tuvo ante sí la sala sentenciadora justifica de manera preponderante la adjudicación de la titularidad del predio de terreno 128.7752 mc, en partes iguales, a Evelyn David Rodríguez y la Sucesión de Fernando Santiago Cartagena.

### **C. LA FALTA DE PARTE INDISPENSABLE**

La parte apelada argumenta la nulidad de la sentencia apelada fundamentada en la ausencia de Alberto David Soto como parte en este pleito. De acuerdo con la apelada el dictamen transgrede el derecho propietario de este último al adjudicar la titularidad del predio de 128.7752 mc sin contar con su presencia en el litigio.

Como sabemos, el Lote 1 contiene este terreno y el adquirido por Alberto David Soto mediante el negocio jurídico recogido en la Escritura Núm. 162 del 24 de agosto de 2004.

Consecuentemente, procede determinar si la presencia del Alberto David Soto es indispensable para adjudicar la controversia que presenta este caso. Para ello, debemos considerar "si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente". Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 733.

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, define una parte indispensable como:

Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada.

Clasificar como obligado la inclusión de una persona al pleito requiere la evaluación de las circunstancias particulares que rodean el caso. García Colón, et al. v. Sucn. González, 178 DPR 527, 549-550 (2010). En palabras del tratadista Cuevas Segarra:

La determinación final de si una parte debe o no acumularse depende de los hechos específicos de cada caso individual. Exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad.

J.A. Cuevas Segarra, Tratado de derecho procesal civil, 2da ed., Estados Unidos, Pubs. JTS, 2011, T. II, pág. 695.

Como regla general, la muerte de una persona transmite los derechos y las obligaciones del difunto a sus herederos. Artículo 599 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2081; Feliciano Suárez, Ex parte, 117 DPR 402, 413 (1986). Este conjunto de bienes, derechos y obligaciones, no extinguidos con la muerte del causante, es conocido como la herencia. Artículo 608 del Código

Civil, 31 LPRA sec. 2090. Si hay más de un llamamiento a la universalidad de la herencia, entonces, surge lo que conocemos como comunidad hereditaria. Soc. de Gananciales v. Registrador, 151 DPR 315, 317 (2000); Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús, 120 DPR 39, 48 (1987).

La comunidad hereditaria se ve reconocida en el Código Civil en el Artículo 1005, 31 LPRA sec. 2871: "[n]ingún heredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, a menos que el testador prohíba expresamente la división. [...]". Es "una titularidad fraccionada, no una unidad jurídica que absorba los derechos de los individuos; los derechos sobre las cosas comunes, a través de las cuotas, reposan individualmente sobre cada comunero". Kogan v. Registrador, 125 DPR 636, 656 (1990); Paine v. Srio. de Hacienda, 85 DPR 817, 820 (1952).

Consecuentemente, es necesario que la causa de acción particularice e individualice los comuneros al expresar los nombres de los herederos que la componen, pues la comunidad hereditaria carece de personalidad jurídica independiente a sus integrantes. Pino Development Corp. v. Registrador, 133 DPR 373, 388 (1993); Fuentes v. Tribunal de Distrito, 73 DPR 959, 987 (1952).

Por tanto, en cuanto al grupo de herederos del epígrafe, todos son partes indispensables de este pleito pues representan la continuidad jurídica de la personalidad de Francisco Santiago Cartagena. Véase, Feliciano Suárez, Ex parte, 117 DPR 402 (1986); Silva v. Doe, 75 DPR 209 (1953). Todos los miembros de la sucesión de Fernando Santiago Cartagena aparecen individualizados "como demandantes o demandados" en esta

causa de acción de partición de herencia. Cancel v. Martínez, 74 DPR 108, 115 (1952); Vega v. García, 61 DPR 99, 101 (1942). Por ende, al estar presentes todos la comunidad hereditaria no fue privada de su propiedad sin el debido proceso de ley. Bonilla Ramos v. Dávila Medina, *supra*, pág. 676; García Colón, et al. v. Sucn. González, *supra*, pág. 550; Rodríguez Rodríguez v. Moreno Rodríguez, 172 DPR 216, 624 (2007); Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 733-734.

No obstante, el foro primario determinó la continuidad de una comunidad ordinaria respecto al bien inmueble formado por los 128.7752 mc, y los 1,171.801 mc. Ciertamente, al igual que la comunidad hereditaria objeto de la presente demanda, la comunidad de bienes común formada por estas propiedades está sujeta a división a petición de cualquiera de sus condóminos mediante la acción denominada *communi dividundo*, en la cual la intervención de todos los condueños es imprescindible para que la adjudicación no resulte ineficaz. Artículo 334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1279;<sup>8</sup> Passalacqua v. Passalacqua, 87 DPR 587, 596 (1963); Véase, Sucesión Collazo et al. v. Borrás et al., 26 DPR 482 (1918); López v. López, 14 DPR 655 (1908).

Esta causa de acción independiente es reconocida en el Artículo 1865 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5295, al disponer como imprescriptibles las acciones de "pedir la partición de la herencia, la división de la cosa común o el deslinde de las propiedades contiguas".

Es requisito esencial para el ejercicio de la acción *communi dividundo* que esta se dirija contra todos

---

<sup>8</sup> El primer párrafo del Artículo 334 indica: "Ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común".

los partícipes o comuneros con el fin de que no resulte ineficaz la sentencia que se dicte para hacer efectiva la división de la cosa poseída *pro indiviso*. Cabassa v. Registrador, 116 DPR 861, 866 (1986); Passalacqua v. Passalacqua, 87 DPR 587, 595-596 (1963).

Por ende, para que pueda prosperar la acción descrita es necesario traer a la jurisdicción del Tribunal a todos los partícipes de la comunidad ordinaria, entre ellos a Alberto David Soto parte indispensable en ese pleito independiente sin cuya presencia no puede dividirse de comunidad y adjudicarse en parcelas a distintos copropietarios, lo cual es un acto traslativo de dominio. Cabassa v. Registrador, *supra*, pág. 866; Véase, Sucesión Collazo et al. v. Borrás et al., 26 DPR 482 (1918).

Por tanto, la parte apelada, tiene disponible comenzar un pleito independiente de liquidación de comunidad, con la inclusión de los restantes comuneros como partes indispensables.

En cambio, incorporar al presente pleito la acción independiente de división de comunidad, sujeta a distintas reglas y con nuevas partes, podría retrasar innecesariamente la adjudicación final del pleito del epígrafe que inició el 10 de marzo de 2010.

Bajo estas circunstancias particulares, la continuidad en comunidad de bienes señalados no provoca un fracaso a la justicia y no es necesaria la incorporación al pleito de Alberto David Soto, pues su interés propietario no impedía al Tribunal dictar "un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos." Deliz et als. v. Iguartúa et als., *supra*, pág. 433.

La indivisión del patrimonio *mortis causa* fue resuelta en la sentencia apelada excepto la permanencia en comunidad ordinaria de los herederos de Fernando Santiago Cartagena y Alberto David Soto respecto al "Lote 1" según identificado en el *Exhibit #2*. Esto hasta que los comuneros inicien una acción independiente de división sobre el bien inmueble del cual son propietarios. Es en esa acción que Alberto David Soto es parte indispensable.

**C. LA TEMERIDAD DE LA PARTE APELANTE**

Finalmente, en torno a la concesión de \$4,000 en honorarios de abogados, la parte apelante alega la inexistencia de temeridad o frivolidad en sus actuaciones.

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, *supra*, permite la imposición de honorarios de abogados en aquellos casos en que una parte o su abogado prolongue innecesariamente un pleito. Fernández v. San Juan Cement Co., Inc., 118 DPR 713, 718-179 (1987).

La parte apelante, según expuesto en la sentencia, incumplió en múltiples ocasiones con las órdenes del Tribunal. Inclusive el foro primario le anotó la rebeldía en dos ocasiones, y por ende dilató innecesariamente los trámites del caso.

Tales hechos quedaron indubitados porque las alegaciones del apelante en contra de la imposición de honorario de abogados carecen de fundamento al formularse en forma de conclusión y como sabemos meras alegaciones no constituyen prueba. Pereira Suárez v. Junta Dir. Cond., 182 DPR 485, 509-510 (2011); Asoc. Auténtica Empleados v. Municipio de Bayamón, 111 DPR 527, 531 (1981).

**V. DISPOSICIÓN DEL CASO**

Por los fundamentos antes expuestos, *modificamos* la sentencia apelada a los únicos efectos de permitir la permanencia en comunidad ordinaria a los herederos de Fernando Santiago Cartagena y Alberto David Soto respecto al "Lote 1" hasta que se inicie una acción independiente en la cual Alberto David Soto sería parte indispensable, y así modificada, *confirmamos* la sentencia apelada.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones