

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

JUAN E. CAPÓ CRUZ

Recurrido

v.

MAYDA M. CAPÓ CRUZ

Peticionaria

KLCE201901711

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Fajardo

Civil número:
NSCI2016-00379

Sobre:
Liquidación y
Disolución de
Comunidad de
Bienes

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y el juez Bonilla Ortiz y la juez Cortés González.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de diciembre de 2020.

Comparece la señora Mayda M. Capó Cruz (la peticionaria o la señora Capó) mediante recurso de *certiorari* y solicita revisión de la *Resolución* emitida y notificada el 25 de noviembre de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo (TPI). El referido dictamen determina que la señora Capó debe compensar al señor Juan E. Capó Cruz (el recurrido) la cantidad de \$12,000 por razón del uso exclusivo de la propiedad perteneciente a la comunidad hereditaria y que dicha suma continuará aumentando a razón de \$100.00 mensuales, hasta que la señora Capó continúe ejerciendo el uso y disfrute exclusivo de la propiedad.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, expedimos el auto de *Certiorari* y revocamos la resolución recurrida.

I

El presente recurso tiene su génesis en la demanda sobre liquidación y disolución de comunidad de bienes presentada por el señor Juan E. Capó Cruz ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo. Se presenta la demanda contra todos los integrantes de la sucesión de Isabel Cruz entre los cuales se encuentra la peticionaria. Como parte de las solicitudes realizadas al TPI, la parte promovida reclama que se le imponga a la peticionaria el pago de una suma de dinero por el uso exclusivo de la propiedad a dividirse. Oportunamente, la peticionaria presenta Contestación a la Demanda. Entre sus alegaciones indica que, conforme a la jurisprudencia interpretativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico, no tiene que pagar una suma de dinero mensual al promovido.

Oportunamente, la peticionaria presenta una Reconvención en la que solicita, a su vez, la división del caudal hereditario. En la misma, sostiene que tiene la posesión del bien previo al fallecimiento de la causante señora Isabel Cruz ya que era su vivienda residencial desde que era menor de edad. Aduce, que en muchas ocasiones le ha manifestado al recurrido su deseo de adquirir su participación hereditaria en el caudal de su madre fallecida. Por su parte, el recurrido presenta Réplica a la Reconvención.

Luego de un trámite procesal que resulta innecesario pormenorizar, el 6 de agosto de 2019 se celebra una vista evidenciaria ante el foro primario, en la que declara únicamente el recurrido. En consecuencia, el 25 de noviembre de 2019, TPI emite *Resolución* en la que determina que los demás coherederos no brindaron un consentimiento tácito ni expreso para que la codemandada permaneciera residiendo en la propiedad sin pagar

canon de arrendamiento. Resuelve el TPI que la peticionaria debe pagar al recurrido una suma de dinero mensual por el uso exclusivo del bien común, tras vivir alrededor de 15 años en la propiedad perteneciente al caudal hereditario de la madre de ambos, la causante señora Isabel Cruz. Concluye el foro primario que la señora Capó Cruz debe compensar al recurrido la cantidad de \$12,000 por el uso exclusivo de la propiedad perteneciente a la comunidad hereditaria y que dicha suma continuará aumentando a razón de \$100.00 mensuales, hasta que la señora Capó continúe ejerciendo el uso y disfrute exclusivo de la propiedad.

Inconforme, la peticionaria presentó el recurso de epígrafe al que aneja *Escrito en Auxilio de Jurisdicción* en el que solicita la paralización de los procedimientos. En el recurso de *certiorari* la peticionaria señala la comisión de los siguientes errores por parte el foro primario:

- A. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL IMPONER A LA PETICIONARIA EL PAGO DE CANONES DE RENTA A FAVOR DEL DEMANDANTE.
- B. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA PETICIONARIA LLEVÓ A CABO ACTOS DE EXCLUSIÓN EN TORNO A LOS DEMÁS CO-HEREDEROS, BASADO EN EL ÚNICO TESTIMONIO DEL DEMANDANTE, CUYO TESTIMONIO FUE OBJETADO A TIEMPO POR LA PETICIONARIA POR SER PRUEBA DE REFERENCIA.
- C. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE UNOS CO-HEREDEROS NO BRINDARON CONSENTIMIENTO TÁCITO NI EXPRESO PARA QUE LA PETICIONARIA PERMANECIERA RESIDIENDO EN LA PROPIEDAD SIN PAGAR CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, LO ANTERIOR A PESAR DE ELLOS NUNCA HAN SOLICITADO RENTA ALGUNA A LA PETICIONARIA NI TESTIFICARON EN LA VISTA EVIDENCIARIA.

El recurrido comparece mediante *Alegato en Oposición a Petición de Certiorari y al Escrito en Auxilio de Jurisdicción*. **En ajustada síntesis, el recurrido** sostiene que de la prueba testifical surge que los codemandados José y Merk A. Capó no brindaron su anuencia ni consintieron expresa o tácitamente para que la peticionaria poseyera el inmueble de la comunidad hereditaria. Razona, además, el recurrido que aún cuando no presentó prueba sobre rentas comparadas a la propiedad, es razonable calcular la cuantía en \$100.00 mensuales por diez años, tomando en cuenta su cuarta parte de una renta base de \$400.00 mensuales.

Tras expirar el término concedido a la peticionaria para presentar la transcripción de la prueba oral estipulada, mediante Resolución de 19 de octubre de 2020, denegamos su solicitud para presentar la transcripción sin estipular.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes procedemos a resolver.

II

A.

El *certiorari* es el recurso procesal discrecional que confiere autoridad al tribunal de superior jerarquía para verificar resoluciones y órdenes interlocutorias emitidas por un tribunal con menor jerarquía. De acuerdo con lo expresado en el Artículo 4.006 de la Ley Núm. 201-2003, denominada Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 4 LPRa sec. 24y(c), este foro apelativo intermedio tiene autoridad para atender o no en los méritos un auto de *certiorari*. El vehículo procesal de *certiorari* será evaluado conforme las normas reglamentarias establecidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRa Ap. V, R. 52.1 y

los criterios instaurados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Particularmente, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece excepciones que permiten la revisión de: (1) decisiones sobre admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, (2) asuntos relativos a privilegios evidenciarios, (3) anotaciones de rebeldía, (4) casos de relaciones de familia, (5) asuntos de interés público y (6) situaciones en la cuales esperar a la apelación constituirá un fracaso irremediable a la justicia. Así también, nuestra facultad discrecional de expedir y atender en los méritos un auto de *certiorari* se encuentra delimitada por los siguientes parámetros estatutarios:

- A. [s]i el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos son contrarios a derecho.
- B. [s]i la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. [s]i ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. [s]i 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. [s]i la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. [s]i 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. [s]i la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso a la justicia. Regla 40 del Reglamento de Apelaciones, *supra*.

Los parámetros previamente enunciados nos sirven de guía para ejercer prudentemente nuestra facultad discrecional de expedir o no el vehículo procesal de *certiorari*. *Mun. Aut. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703 (2019). La decisión de expedir este tipo de recurso descansa en la sana discreción del tribunal con mayor jerarquía. *Negrón Placer v. Secretario de*

Justicia, 154 DPR 79, 91 (2001). Cuando el Tribunal de Apelaciones determina, bajo su facultad discrecional, entender en los méritos de los asuntos que le son planteados, debe ser sumamente cuidadoso y consciente de la naturaleza de las controversias que tiene ante su consideración. *Mun. Aut. de Caguas v. JRO Construction, supra*, págs.712-713; *Negrón Placer v. Secretario de Justicia, supra*, pág. 93.

B.

El Código Civil define el derecho de sucesiones como el acto de transmitir los derechos y las obligaciones del difunto a sus herederos. Art. 599 (31 LPRA sec. 2081). Ello incluye, las propiedades, derechos y cargas que el causante deja después de su muerte. Art. 600 (31 LPRA sec. 2082). Es por medio de este derecho que los herederos pueden adquirir la propiedad y posesión de los bienes que constituyen el caudal del difunto. Art. 602 (31 LPRA sec. 2084). Los derechos a la sucesión se transmiten desde el momento de la muerte del causante. Art. 603 (31 LPRA sec. 2085).

Cuando hay más de un heredero llamado a la herencia se constituye una comunidad hereditaria. *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR 80, 87 (2010). Esta comprende todas las relaciones jurídicas patrimoniales del causante, excepto aquellas que por su naturaleza y contenido se extinguen con su muerte. Ahora bien, el Código Civil no contiene disposiciones específicas que regulen la comunidad hereditaria. *Id.* Es por ello, que la comunidad hereditaria se regirá por el siguiente orden de prelación de fuentes legales: (1) las disposiciones imperativas del Código Civil; (2) la voluntad del causante; (3) las disposiciones que le sean aplicables sobre división de la herencia; y (4) las

disposiciones generales sobre comunidad de bienes que sean compatibles. *Id.*, a las págs. 87-88.

La figura de la comunidad de bienes está regulada por el Título III Artículo 326 del Código Civil que establece que existe una comunidad de bienes “cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas”. 31 LPRA sec. 1271. La distribución de la comunidad se rige por una presunción de igualdad en la participación y el concurso de sus partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcionado a sus respectivas cuotas. 31 LPRA sec. 1272. En nuestro ordenamiento, la comunidad se concibe como una de procedencia romana en la que cada comunero tiene una cuota alícuota de la cosa. Véase José R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, en la pág. 145 (2da ed. 1997).

Como regla general los comuneros tienen derecho a poseer en común los bienes a servirse de los mismos, según lo dictan las reglas sobre el uso común de la cosa por los codueños. A estos efectos, el Artículo 328 del Código Civil, establece límites para el aprovechamiento del bien común y dispone en lo pertinente que “[c]ada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho. 31 LPRA sec.1273. De otra parte, el Artículo 329 establece las obligaciones de los partícipes de la comunidad en los gastos de conservación de ésta. A esos efectos, dispone que “[t]odo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir los gastos de conservación de la cosa o derecho común”. 31 LPRA sec.1274.

El denominado derecho hereditario tiene lugar cuando los herederos son varios y están en comunidad y se extiende hasta

que se realice la partición. Se trata de una comunidad incidental o transitoria. Naturalmente, entonces, lo que ingresa al patrimonio de cada heredero es el derecho abstracto y no cada bien, derecho y obligación individualizada. Así, mientras la herencia se mantiene en estado de indivisión, los interesados tienen una cuota en abstracto, un derecho en el conjunto hereditario. *Herederos de Collazo v. Registrador*, 172 DPR 776, 784-785 (2007); *Kogan v. Registrador* 125 DPR 636 (1990) (citas omitidas).

En *De la Fuente v. A. Roig Sucesores*, 82 DPR 514 (1961), se determinó que el uso de un bien común para el beneficio exclusivo de uno de los comuneros conlleva el pago de una compensación a la comunidad. Véase *Id.* en la pág. 534. Cónsono con esto, nuestro más Alto Foro concluyó que un comunero estaba impedido de tener el uso y disfrute exclusivo de un bien perteneciente a la comunidad sin pagarle a los demás comuneros por ese beneficio individual. En aquella ocasión, se destacó que la obligación de resarcir a los demás comuneros era “uno de los principios rectores de un régimen pacífico y justo de la comunidad”. *Id.* A pesar de esta conclusión, en *De la Fuente*, este Tribunal determinó que la comunera-demandante no había presentado prueba suficiente para que se pudiera fijar una compensación en concepto de los presuntos daños que alegó haber sufrido por razón del uso y disfrute exclusivo de uno de los bienes de la comunidad.

Posteriormente en *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús*, 120 DPR 39 (1987), se examinaron los deberes y obligaciones de los comuneros en el contexto particular de una comunidad hereditaria. Allí, unos coherederos residieron en una propiedad que pertenecía al causante antes y después del fallecimiento de

éste. Los coherederos que no residían en la referida propiedad solicitaron un pago en concepto de su participación en el inmueble y alegaron que los demás coherederos se habían apoderado de los bienes de la comunidad y los habían disfrutado para su exclusivo beneficio. Ante ese cuadro de hechos pesó en el ánimo del Tribunal Supremo que los coherederos, quienes eran nietos del causante, habían vivido con su abuelo previo a su fallecimiento y lo habían cuidado durante su enfermedad. Así, razonó el Tribunal Supremo que, aunque los nietos coherederos formaban parte de la comunidad hereditaria **“y poseyeron la casa del causante después de su muerte, esa fue la vivienda de ellos por varios años antes de la muerte del testador, o sea que tenían la posesión exclusiva de la casa desde antes”**. *Id.* en la pág. 50. (Énfasis suplido)

Al examinar la procedencia de imponer a los coherederos que residían en el inmueble que componía la comunidad la obligación de pagar una renta a los demás comuneros por su uso y disfrute exclusivo, este Tribunal evaluó detenidamente las normas que rigen la comunidad y la posesión en el Derecho Civil. Como parte de ese análisis, determinó que, si bien el derecho a poseer no es exclusivo de ningún comunero, la posesión por parte de los coherederos que habían tenido el uso y disfrute exclusivo de la residencia previo al fallecimiento del causante no conllevaba un pago a los demás coherederos en concepto de su participación. Véase *Cintrón Vélez*, 120 DPR en la pág. 51. Específicamente, el Tribunal razonó que “la tenencia real de alguna cosa común por un comunero solo, antes que ser considerada como posesión para él, debe de serlo como caso de ejercicio de la posesión de todos a través de él (servidor de la posesión de los demás, aparte de poseedor para sí por su parte)”. *Id.* en la pág. 51. Es decir, la

posesión del bien inmueble por parte de los coherederos previo a la partición de la herencia no constituía propiamente una exclusión de los demás, máxime cuando éstos se encontraban utilizando exclusivamente el inmueble con anterioridad a la muerte del causante. No obstante, se reconoció que, en el caso de una posesión exclusiva, los demás comuneros tendrían a su haber un interdicto o acción reivindicatoria para recobrar parte de la posesión a la que tenían derecho. Véase *Cintrón Vélez*, 120 DPR en la pág. 51.

En *Molina González v. Álvarez Gerena*, 2019 TSPR 191 Op. De 3 de octubre de 2019, 203 DPR____, en referencia a la jurisprudencia antes reseñada nuestro más alto Foro destacó que de estos dictámenes surge con meridiana claridad, sin embargo, que, para tener derecho al pago de una compensación, el comunero que alega haber sido excluido de su participación en la comunidad deberá identificarse un acto obstativo que suponga tal exclusión o un requerimiento afirmativo del comunero que alega ser excluido. *Molina González v. Álvarez Gerena*, *supra*, págs. 18-19. Puntualizó, además, que este análisis requiere un examen detenido de los hechos de cada caso y, forzosamente, que se tome en consideración la relación entre los comuneros. *Id.*, pág. 18; *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús*, *supra*.

En *Molina González v. Álvarez Gerena*, *supra*, nuestro más Alto Foro realizó el siguiente análisis:

En cuanto el momento a partir del cual la señora Molina González tiene derecho a ser compensada, de ningún documento en el expediente surge que ésta haya reclamado al señor Álvarez Gerena acceso al bien común y que éste se lo haya negado a partir del fallecimiento de la señora Álvarez Valentín y hasta el momento en que presenta la demanda e incluye tal reclamación. El expediente tampoco contiene documento alguno tendente a indicar que el uso y disfrute por parte del señor Álvarez Gerena del bien común como su residencia principal haya tenido el efecto de excluir a la señora Molina González de su participación. De hecho, ni en la demanda presentada ante el Tribunal de Primera Instancia ni en la demanda enmendada, la señora Molina

González alegó haberle solicitado al señor Molina González el uso y disfrute del inmueble o el pago de una renta mensual por el presunto control exclusivo de éste.

En virtud de lo anterior, los foros recurridos erraron al determinar que el señor Álvarez Gerena debía pagar a la señora Molina González a partir del momento en que éste se mudó a la residencia de la difunta señora Álvarez Valentín. Como se dijo, en ese momento no existía una comunidad de bienes entre el señor Álvarez Gerena y la aquí recurrida, por lo que esta última no ostentaba ningún derecho o interés sobre la propiedad objeto de partición. Dicha comunidad de bienes surge a partir del año 2001, cuando la señora Molina González hereda la participación de la señora Álvarez Valentín en el bien inmueble objeto de la presente controversia. Al momento en que la señora Molina González interpone una demanda solicitando la división de esa comunidad y el pago de las rentas, en el año 2005, es que ésta tiene derecho a una compensación en concepto del uso y disfrute exclusivo del señor Álvarez Gerena del bien común. *Molina González v. Álvarez Gerena, supra, pág .22*

Así las cosas, en *Molina González v. Álvarez Gerena, supra*, el TPI revocó el dictamen recurrido en lo concerniente al momento a partir del cual el señor Álvarez Gerena estaba obligado a compensar a la señora Molina González por el uso y disfrute exclusivo del bien común. Conforme a ello concluyó que, el señor Álvarez Gerena deberá compensar a la señora Molina González a partir del momento en la que ésta solicitó la división de la comunidad mediante la demanda que interpuso ante el Tribunal de Primera Instancia en el año 2005 y modificó la compensación a \$42,651.00 en concepto de rentas por el uso y disfrute exclusivo de la residencia. *Id.*, a la pág. 24.

En cuanto a la partición de la comunidad hereditaria, el Código Civil dispone que ningún coheredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, a menos que el testador prohíba expresamente la división. Art. 1005 (31 LPRÁ sec. 2871). Así pues, todo coheredero que tenga la libre administración y disposición de sus bienes podrá pedir en cualquier tiempo la partición de la herencia. Art. 1006 (31 LPRÁ sec. 2872).

En la partición de esta, debe guardarse la posible igualdad, haciendo lotes, o adjudicando a cada uno de los coherederos cosas de la misma naturaleza, calidad o especie. Art. 1014 (31 LPRA sec. 2880). Por su parte, los gastos de partición hechos en interés común de todos los coherederos se deducirán de la herencia; los hechos en interés particular de uno de los coherederos, serán a cargo del mismo. Art. 1017 (31 LPRA sec. 2883). Igualmente, los coherederos deben abonarse recíprocamente en la partición las rentas y frutos que cada uno haya percibido de los bienes hereditarios, las impensadas útiles y necesarias hechas en los mismos, y los daños ocasionados por malicia o negligencia. Art. 1016 (31 LPRA sec. 2882).

Es en el momento en que se realiza la liquidación de la universalidad patrimonial y la adjudicación de los 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. *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR, a la pág. 88.

Por último, recordemos que las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción. El propósito de esa regla consiste en que los foros apelativos no deben pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario. Es cierto que “[l]a tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil. Sin embargo, no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

III

La peticionaria señala en el presente recurso que incidió el TPI al imponerle el pago de cánones de arrendamiento a favor del recurrido tras determinar que esta incurrió en actos de dominio excluyentes de los demás coherederos basándose únicamente en el testimonio del recurrido, el cual fue oportunamente objetado. Sostiene, además, que incidió el foro primario al determinar que los demás coherederos no prestaron consentimiento tácito ni expreso para que ella continuara residiendo en el inmueble, propiedad de la comunidad hereditaria. Razona la peticionaria que estos coherederos no declararon en la vista evidenciaria, por lo que es improcedente llegar a dicha determinación. Finalmente, argumenta la peticionaria que tampoco desfiló prueba de ninguna índole sobre el cálculo o base de la renta establecida por el TPI y que dicha determinación es arbitraria.

Aún cuando el único que declaró en la vista evidenciaria fue el recurrido, el TPI determinó como cuestión de hecho, que los demás coherederos no brindaron un consentimiento tácito ni expreso para que la peticionaria permaneciera residiendo en la propiedad sin pagar canon de arrendamiento. Es decir, que a base de la credibilidad que le mereció al foro primario el testimonio del recurrido concluyó que los demás herederos no brindaron su consentimiento a la peticionaria, sin que estos hubiesen prestado testimonio en la vista y sin ninguna otra prueba desfilada que permitiera al foro *a quo* hacer una determinación de hechos sobre estos extremos.

Dándole deferencia a la credibilidad que le mereció al foro primario el testimonio del recurrido, dicha prueba no estableció la falta de consentimiento, tácito o expreso, de los demás coherederos para que la peticionaria permaneciera residiendo en

la propiedad sin pagar canon de arrendamiento. Reiteramos que dichos coherederos, a los que alude el foro primario en la Resolución recurrida, no prestaron testimonio en la vista evidenciaria, por lo que cualquier determinación de hechos sobre motivo o intención de estos, sobre esos extremos, no está apoyada en la prueba desfilada.

En el caso que nos ocupa, hay ausencia de prueba para determinar que los demás coherederos no brindaron un consentimiento tácito ni expreso para que la codemandada, aquí peticionaria, permaneciera residiendo en la propiedad sin pagar canon de arrendamiento. Entendemos que el foro primario estaba impedido de determinar la ausencia de consentimiento de los demás coherederos a que la peticionaria permaneciera residiendo en la propiedad sin pagar canon de arrendamiento, sin el testimonio de estos.

De otra parte, contrario a lo resuelto en *Molina González v. Álvarez Gerena, supra*, el recurrido no desfiló prueba pericial o de otra índole, sobre el monto de las rentas alegadamente adeudadas por la peticionaria. Toda vez que tampoco desfiló prueba de ninguna índole sobre el cálculo o base de la renta establecida por el TPI en la resolución recurrida, su determinación de hecho y conclusión de derecho sobre esos extremos es arbitraria.

Ante este cuadro fáctico y procesal, es forzoso concluir que incidió el foro primario al ordenarle a la peticionaria el pago de rentas por la suma determinada y al concluir que los demás coherederos no prestaron su consentimiento para que esta permaneciera residiendo en la propiedad sin pagar canon de arrendamiento.

Concluimos que el foro primario incurrió en los errores señalados por la peticionaria.

Toda vez que el Código Civil dispone que ningún coheredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, Art. 1005 ,31 LPRC sec. 2871, y todo coheredero que tenga la libre administración y disposición de sus bienes podrá pedir en cualquier tiempo la partición de la herencia. Art. 1006 31 LPRC sec. 2872, el TPI puede auscultar y evaluar si procede la partición del caudal hereditario mediante la venta del inmueble perteneciente a la comunidad hereditaria.

IV

Por los fundamentos que preceden, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la Resolución recurrida. Se devuelve el caso al foro primario para que continúen los procedimientos de forma compatible con lo aquí resuelto.

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