

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel II

MAGDALENA AYENDE HASLEY y  
OTROS

Recurrido

v.

SAMUEL AYENDE NEGRÓN  
Peticionaria

KLCE202200379

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de Mayagüez

Caso Núm.  
MZ2020CV00854

Sobre:  
Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de julio de 2022.

Comparece el Sr. Samuel Ayende Negrón, (el señor Ayende Negrón peticionario), mediante recurso de *certiorari*, solicitando la revocación de una *Resolución* emitida el 17 de febrero de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Centro Judicial de Mayagüez, (TPI). En el contexto de un pleito sobre partición de herencia y desahucio en precario, mediante la referida *Resolución* el foro primario acogió los argumentos esgrimidos por la Sra. Magdalena Ayende Haseley y otros (los recurridos), en la *Moción Solicitando Nuevamente Pago de Renta*, imponiéndole al peticionario el pago de un canon de arrendamiento de \$450.00, por el uso exclusivo de una propiedad que forma parte del caudal hereditario.

En lo esencial, el peticionario sostiene ante nosotros que lleva viviendo más de tres años en la referida residencia, junto a esposa e hijos, previo a la muerte del causante, por lo que no correspondía que se le obligara pagar un canon de arrendamiento, por las razones manifestadas en *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, 120 DPR 39 (1987).

## I. Resumen del tracto procesal

El 18 de agosto de 2020, los recurridos presentaron *Demanda* sobre partición de herencia y desahucio en precario contra el señor Ayende Negrón.<sup>1</sup> En síntesis, alegaron que no deseaban continuar en indivisión, razón por la cual instaron el procedimiento de partición hereditario del caudal relicto de la causante. Junto a lo cual, solicitaron que fuera ordenado el desalojo del peticionario de una propiedad inmueble, parte del caudal hereditario, ubicada en el Barrio Real en Cabo Rojo, Puerto Rico. Adujeron que el señor Ayende Negrón no les permitía el uso de dicha propiedad, de forma arbitraria, caprichosa e ilegal. Aseveraron que el peticionario utilizaba la referida propiedad de forma exclusiva, por lo cual, solicitaron que se le impusiera el pago de un canon de seiscientos dólares de renta por su uso. Abundaron sobre el mismo asunto, que el peticionario utilizaba la propiedad desde el 19 de noviembre de 2019, hasta el presente, por lo que les adeudaba cinco mil dólares de renta vencida.

En respuesta, el señor Ayende Negrón presentó *Contestación a Demanda*. Esgrimió que el desahucio no procedía, porque la propiedad “ha sido [su] residencia por más de tres años, tiempo que estuv[o] cuidando a [su] madre<sup>2</sup> junto a [su] esposa e hijos”.<sup>3</sup>

Luego, el 9 de diciembre de 2020, los recurridos presentaron *Solicitud de Orden Protectora y Solicitando Pago de la Renta*. En esencia, y sobre el mismo tema, arguyeron que el señor Ayende Negrón estaba utilizando la propiedad perteneciente al caudal relicto de manera unilateral y sin el consentimiento de los recurridos. Reiteraron que el peticionario, de forma ilegal, les prohibía la entrada al inmueble. Añadieron, que el peticionario alquiló la planta baja de la propiedad, sin tener la autorización de los recurridos. Ante lo cual, solicitaron los

---

<sup>1</sup> La causante falleció el 19 de noviembre de 2019 en Mayagüez, Puerto Rico.

<sup>2</sup> La referida madre es la causante.

<sup>3</sup> Ap. Anejo 2, pág. 6

siguientes remedios: (a) que se le ordenara al señor Ayende Negrón que no les prohibiera entrar o disponer de la propiedad; (b) que se le ordenare inmediatamente el pago de la renta por el uso de la propiedad de forma exclusiva; (c) que se le ordenare depositar la renta que está recibiendo por el alquiler de dicha propiedad en la Secretaría del Tribunal para ser dividida posteriormente como parte del caudal relicto y; (d) que se le prohibiera al peticionario el uso exclusivo de dicha propiedad pues también pertenecía a sus otros cuatro hermanos.

Evaluada la moción presentada por los recurridos, el 23 de agosto de 2021, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de imposición de pago de cánones de renta al peticionario por la propiedad aludida, para lo cual citó como fundamento la Opinión en *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, supra. No consta en el expediente que para tomar dicha determinación el foro recurrido hubiese celebrado vista evidenciaria. Por otra parte, el foro recurrido también ordenó que el peticionario expusiera en 20 días su posición respecto a haber alquilado parte de la propiedad a un tercero.

Pasados varios meses de emitida la resolución del párrafo que precede, el 12 de noviembre de 2021, los recurridos presentaron ante el TPI una *Moción Reiterando Pago de Renta y Presentando la Inaplicabilidad del Caso Cintrón v. Cintrón 120 DPR 39 (1987)*. Alegaron que la Opinión citada no era aplicación a la controversia en este caso, puesto que había sido revocada e interpretada de manera contraria en una jurisprudencia posterior. Señalaron, además, que lo allí establecido por el Tribunal Supremo era una excepción a la regla general, puesto que la regla general establece que el comunero tiene que pagar por el uso exclusivo de la propiedad. Finalmente, adujeron que la situación de hechos en *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús*, supra, era distinguible de la de este caso, pues allí los nietos tenían la posesión exclusiva antes de morir el causante, y la continuaron poseyendo, a diferencia de la situación del peticionario.

Aún sin que el foro primario hubiese adjudicado la moción discutida en el párrafo que precede, el 9 de diciembre de 2021, los recurridos presentaron otra *Moción Solicitando Nuevamente Pago Renta*. Señalaron que en la *Vista de Conferencia Sobre Estado de los Procedimientos* habían reiterado su solicitud para enmendar la demanda a los efectos de que incluyera el pago de renta. Sin embargo, el TPI les indicó que, como no habían reconsiderado a tiempo la determinación previa sobre el pago de canon de arrendamiento, no podía adjudicar esta solicitud.

Sobre lo anterior, los recurridos plantearon que el TPI estaba plenamente facultado para atender el asunto, pues se había tratado de una determinación interlocutoria, que no adjudicaba derechos sustantivos, sino que resolvía una determinación meramente procesal. Añadieron, que el tribunal tenía el poder de reconsiderar sus determinaciones y enmendarlas en todo momento cuando consideraba asuntos interlocutorios, siempre que retuviera jurisdicción para hacerlo.

Entonces, el 1 de enero de 2022, el peticionario presentó su *Contestación a Demanda Enmendada y No Ha Lugar al Desalojo y a la Imposición de Renta*. En síntesis, afirmó que es un heredero como el resto de sus hermanos. Sostuvo, que llegó a vivir con su madre desde marzo de 2019, aunque se quedaba con su esposa e hijos durante los tres años previos a la muerte de su madre, yendo y viniendo de la residencia por él rentada. Añadió, que la solicitud de desahucio era contraria a derecho, pues no procedía contra el dueño o dueños de la propiedad. Finalmente, sostuvo que cuando los herederos han estado en posesión del inmueble que constituye la herencia, por haber sido su vivienda antes y después de la muerte del causante, tienen su posesión exclusiva y no les es requerido restituir frutos o rentas a los otros coherederos.

Fue entonces cuando, el 17 de febrero de 2022, el TPI acogió los argumentos presentados por los recurridos, conforme a lo cual ordenó

que el peticionario pagara un canon de arrendamiento de cuatrocientos cincuenta dólares por el uso del inmueble, cantidad que sería calculada desde que fue solicitada por los recurridos.

Inconforme, el peticionario presentó *Moción de Reconsideración*, que fue denegada.

A raíz de lo anterior, el señor Ayende Negrón acudió ante nosotros, imputándole al TPI la comisión de los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RECONSIDERAR SIN JURISDICCIÓN PARA ELLO, EN CONTRA DE LA LEY DEL CASO.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SIN JURISDICCIÓN, ABUSANDO DE SU DISCRECIÓN Y SIN VISTA, AL SOSTENER UNA DETERMINACIÓN EN ABIERTA CONTRADICCIÓN A LO RESUELTO EN *CINTRÓN VÉLEZ V. CINTRÓN DE JESÚS*, 120 DPR 39 (1987).

Visto lo cual, el 21 de abril de 2022, emitimos *Resolución* concediéndole a los recurridos 20 días para expresarse con respecto al recurso de *Certiorari* presentado. Asimismo, ordenamos la paralización de los procedimientos ante el TPI, hasta que otra cosa dispusiéramos.

Los recurridos han comparecido, por lo que estamos en posición de resolver.

## **II. Exposición de Derecho**

### **La Comunidad de bienes**

La sucesión es la transmisión de derechos y obligaciones del difunto a sus herederos. Art. 599 del Código Civil, 31 LPRA § 2081.<sup>4</sup> Asimismo, se trata de las propiedades, derechos y cargas que una persona deja después de su muerte. Art. 600 del Código Civil, 31 LPRA § 2082. Conforme a ello, con la muerte del causante se produce la apertura de su sucesión, y con ella nace, para determinados parientes del difunto, el derecho a adquirir la propiedad y la posesión de los bienes

---

<sup>4</sup> A pesar de que el *Código Civil de Puerto Rico de 1930*, fue derogado el 28 de noviembre de 2020 por el *Código Civil de Puerto Rico de 2020*, Ley Núm. 55 del 1ro de junio de 2020, aplica a la controversia de autos el Código Civil de Puerto Rico de 1930 por los hechos surgir durante la vigencia de este.

que constituyen el caudal hereditario. *Arrieta v. China Vda. De Arrieta*, 139 DPR 525, 532-533 (1995).

Entonces, si hay más de un heredero llamado a la universalidad de la herencia, surge una comunidad hereditaria entre ellos. *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR 80, 87 (2010). Es decir, hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas. Art. 326 del Código Civil, 31 LPRA §1271. Ante ello, cada 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 a utilizarlas según su derecho. Art. 328 del Código Civil, 31 LPRA §1273. Según establecido en la jurisprudencia, la comunidad hereditaria se regirá por el orden de prelación de las siguientes fuentes legales: (i) las disposiciones imperativas del Código Civil; (ii) la voluntad del causante; (iii) las disposiciones que le sean aplicables sobre división de la herencia, y (iv) las disposiciones generales sobre comunidad de bienes que sean compatibles con el carácter universal de este tipo de comunidad. *Vega Montoya v. Registrador*, supra, pág. 87-88; *Kogan v. Registrador*, 125 DPR 636, 651 (1990); *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, 120 DPR 39, 49 (1987).

La comunidad hereditaria es universal, puesto que los herederos son titulares de una cuota abstracta de los bienes que componen la herencia. *Vega Montoya v. Registrador*, supra, pág. 89; *Soc. de Gananciales v. Registrador*, 151 DPR 315, 319 (2000). Es decir, recae sobre la totalidad del patrimonio que constituye el caudal hereditario y no sobre cada bien, derecho u obligación que la compone. *Kogan v. Registrador*, supra, pág. 88. Es también incidental, ya que no se constituye por medio de un convenio sino por el hecho de la muerte de un causante común a los coherederos. *Íd.* Además, la comunidad hereditaria es forzosa, debido a que surge con independencia absoluta de

la voluntad de los interesados. *Kogan v Registrador*, supra, pág. 650. Por último, la comunidad hereditaria es transitoria. *Íd.* pág. 651. Conforme a ello, ésta dejará de existir tan pronto se liquide el patrimonio del causante y se adjudiquen a los coherederos los bienes que les corresponden de la herencia, confiriéndoles así la propiedad exclusiva sobre esta. *Vega Montoya v. Registrador*, pág. 88. Por lo tanto, hasta que no se realice la partición, ningún heredero podrá reclamar derecho sobre un bien en particular. *Vega Montoya v. Registrador*, supra, pág. 89; *Soc. de Gananciales v. Registrador*, supra, pág. 320.

Por su parte, en *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús*, supra, se determinó que el derecho a poseer no es exclusivo de ningún comunero, sino que todos tienen derecho a poseer. *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús*, supra, pág. 51. Sin embargo, el alto tribunal reconoció que, cuando conste que el comunero poseedor posee para sí y no como servidor de la posesión de los otros, se le debe reconocer la posesión exclusiva a él de la cosa que sea. *Íd.* De igual forma, establece que los otros comuneros mientras estén en el plazo, pueden recobrar la posesión a la que tienen derecho mediante interdicto o acción reivindicatoria. *Íd.*

Ahondando en la situación fáctica confrontada por nuestro Tribunal Supremo en *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús*, allí los nietos coherederos poseían una propiedad del causante antes y después de su muerte, es decir, tenían la posesión exclusiva. *Íd.* pág. 50. El tribunal *a quo* los permitió permanecer en la casa sin pagar renta, y le reconoció la posesión hasta el momento de la partición. *Íd.* pág. 52. Sobre este asunto explica Albaladejo que; “la posesión es exclusiva de un comunero, con frecuencia se verá más íntimamente sí la tenía de antes de morir el causante, y continuándola después, no será él el que tenga que probar que ha comenzado, con posterioridad de ser comunero, a poseer para sí exclusivamente”. *Íd.* pág. 51; Albaladejo, op. cit., pág. 274. Finalmente, el tribunal señala que no se les priva a los demás comuneros de ningún

derecho, ya que al momento de la partición recibirán el tercio de la herencia del causante que por ley les corresponde. *Íd.* pág. 52.

### **III. Aplicación del Derecho a los hechos**

a.

El peticionario esgrime dos errores presuntamente cometidos por el foro recurrido que, a su juicio, ameritan la revocación de la Resolución recurrida. Juzgamos que el segundo de los tales, marca la ruta decisional que debemos transitar, por lo que iniciaremos con su consideración. El peticionario aduce que el TPI abusó de su discreción al imponerle el pago de cánones de arrendamiento por un inmueble, parte del caudal hereditario, que se encontraba ocupando desde antes de la muerte de la causante, y continuaba viviendo, contrario a lo resuelto en *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, supra. Específicamente, juzga que el tribunal *a quo* se equivocó al disponer sobre lo referente al pago de canon de arrendamiento, **sin antes haber corroborado las alegaciones de los recurridos mediante la celebración de una vista evidenciaria.**

Por su parte, los recurridos oponen a lo anterior que la determinación del foro primario no requería de la celebración de una vista, puesto que, *de una simple lectura de las demandas y de las contestaciones surge que el recurrente aceptó que el bien inmueble pertenece a la sucesión compuesta por todos los recurrentes y los aquí recurridos*<sup>5</sup>.

b.

Determinamos que, tal como lo sugiere el peticionario, el foro recurrido incidió al disponer sobre la procedencia del pago de cánones de arrendamiento, sin contar con prueba que sostuviera las meras alegaciones hasta ahora esgrimidas por las partes.

Según revela el tracto procesal expuesto, inicialmente, el 23 de agosto de 2021, el foro primario denegó una petición de los recurridos a

---

<sup>5</sup> *Moción en cumplimiento de orden*, pág. 5.



los fines de imponerle al peticionario el pago de cánones de arrendamiento por la propiedad del caudal hereditario que presuntamente se encontraba utilizando de manera exclusiva. Como fundamento para dicha denegatoria, el TPI refirió a las partes a que vieran lo resuelto en *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, supra.

Visto que para tomar dicha determinación el foro primario **no** celebró vista alguna, solo cabe concluir que se fundamentó en las meras alegaciones contenidas en las respectivas demanda y contestación a demanda presentadas por las partes. Incidió al así obrar el foro recurrido, primero, porque de las solas alegaciones de las partes referentes a la controversia principal no se podía sustraer unas determinaciones de hechos<sup>6</sup>, y, segundo, porque el razonamiento de nuestro Tribunal Supremo en *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, supra, tuvo como punto de partida el examen de unas **estipulaciones** hechas por las partes, de las cuales dicha alta curia sí podía hacer determinaciones de hechos, contrario al caso ante nuestra consideración.

Posteriormente, el 17 de febrero de 2022, el foro primario emitió la Resolución recurrida, variando su determinación inicial sobre imponerle al peticionario el pago de un canon de arrendamiento por el uso de la propiedad que resulta parte del caudal hereditario, **pero sin todavía haber celebrado una vista evidenciaria**. Es decir, hasta el momento no se ha desfilado prueba alguna ante el TPI que ponga a dicho foro en posición de determinar los datos mínimos necesarios para entonces poder aplicar el derecho contenido en *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, supra.

Sobre lo anterior, es de ver que, haciendo referencia al Art. 1016 del Código Civil (31 LPRA sec. 2882), *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*,

---

<sup>6</sup> En la demanda los recurridos alegaron que el peticionario había utilizado la propiedad de forma exclusiva desde el 19 de noviembre de 2019, por lo que debería pagar canon de arrendamiento. Apéndice 1 del escrito de certiorari, pág. 3. Pero en su contestación a demanda el peticionario negó tal alegación de la demanda, aunque citando una porción de *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, supra. Apéndice 2 del escrito de certiorari, pág. 6.

supra, nuestro Tribunal Supremo llamó la atención a que, como regla general, los coherederos deben abonarse recíprocamente en la partición de las rentas y frutos que cada uno haya percibido de los bienes hereditarios. De aquí que resulte posible que un coheredero solicite el pago de cánones de arrendamiento a otro coheredero que esté ocupando un bien que sea parte del caudal hereditario. Sin embargo, en la misma Opinión la alta curia reconoció como excepción a dicha regla general, el caso de unos nietos que formaban parte de la comunidad hereditaria, **y poseyeron la casa del causante como vivienda por varios años antes de la muerte del testador, teniendo su posesión exclusiva**, por lo que se determinó que no tenían que pagar cánones de arrendamiento antes de la partición. Citando con aprobación cierta jurisprudencia española, nuestro Tribunal Supremo acogió la determinación de que, en el caso descrito, se le permita permanecer en la casa (a los nietos), sin tener que pagar rentas a los coherederos y reconociéndole posesión de la casa hasta el momento de la partición. Id. págs. 49-52.

En el caso ante nuestra consideración, existe una comunidad hereditaria, pues hay más de un heredero llamado a la universalidad de la herencia. Por tanto, la referida propiedad pertenece proindiviso a los comuneros. La comunidad hereditaria es transitoria, y dejará de existir cuando se liquide el patrimonio del causante y se adjudiquen a los coherederos los bienes que les corresponden de la herencia. Mientras tanto, todos los comuneros tienen derecho a poseer. Sin embargo, según ya expusimos, en *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús*, supra, fue reconocido que cuando el comunero poseedor posee para sí y no como servidor de la posesión de los otros, se le debe reconocer la posesión exclusiva. En virtud de ello, se estableció que el comunero que tenga la posesión exclusiva puede permanecer sin pagar renta y se le reconoce la posesión hasta el momento de la partición.

Explicado lo que precede, resulta evidente que, con las meras alegaciones de las partes el foro recurrido **no** estaba habilitado para determinar **si se cumplían las condiciones fácticas** que permiten extender el razonamiento de *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, supra, al caso ante nuestra consideración, o rechazar la pretensión del peticionario. Simplemente, el TPI no tenía ante sí los elementos suficientes para determinar si procedía o no la renta por el uso exclusivo de la propiedad, al tenor de lo decidido en la Opinión citada. De conformidad, resulta necesaria la celebración de una vista evidenciaria para dilucidar este asunto.

#### **IV. Parte dispositiva**

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la determinación recurrida. A tenor, ordenamos que se realice una vista conforme a lo aquí explicado.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria. La Jueza Grana Martínez concurre sin voto escrito.

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