

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

PEDRO A. PACHECO  
MALDONADO,

Apelada,

v.

SONIA ENID ORTIZ  
FLORES,

Apelante.

KLAN202300214

APELACIÓN  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de Fajardo.

Civil núm.:  
NSCI201500627.

Sobre:  
liquidación de sociedad de  
gananciales.

Panel integrado por su presidente, el juez Bermúdez Torres, la jueza Romero García y el juez Monge Gómez.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de agosto de 2023.

La controversia en el presente recurso gira en torno a la evaluación que realizara el foro primario de la prueba desfilada por las partes litigantes sobre los créditos a los que cada uno de los comuneros tenía derecho al momento de liquidarse la extinta sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ellos. Además, se nos plantea la controversia de si la peticionaria adeuda al recurrido ciertas cantidades por concepto de renta por el uso exclusivo de una propiedad inmueble ganancial y, si en la afirmativa, a cuánto asciende esa renta.

Examinados los sendos escritos de las partes litigantes, este Tribunal modifica la *Sentencia* dictada el 7 de febrero de 2023, y, así modificada, la confirma.

I

Las partes litigantes son médicos de profesión. Estuvieron casados entre sí entre el 12 de junio de 1999, al 8 de agosto de 2014, y estuvieron sujetos al régimen de bienes gananciales.

Durante el matrimonio, los señores Pacheco y Ortiz adquirieron bienes y deudas gananciales. Así pues, el 3 de septiembre de 2015, el

señor Pacheco instó la demanda de autos<sup>1</sup>, en la que adujo que, entre los bienes sujetos a división, se encontraba una residencia ubicada en Luquillo, PR; mobiliario del hogar; vehículos de motor; ciertos inmuebles con fines comerciales<sup>2</sup>; y, cuentas bancarias. En cuanto a las deudas, alegó que existían hipotecas.

El señor Pacheco solicitó, además, que la señora Ortiz le pagase ciertas rentas, correspondientes al uso exclusivo de la residencia ubicada en Luquillo.

El 4 de diciembre de 2015, la señora Ortiz presentó su contestación a la demanda, conjuntamente a una reconvenición<sup>3</sup>. En síntesis, la señora Ortiz consignó estar conforme con la liquidación de la extinta sociedad legal de bienes gananciales. No obstante, por vía de su reconvenición, solicitó que el tribunal procediera a la liquidación de la comunidad de bienes y que se le reconociera cualquier crédito procedente en derecho.

Transcurridos varios trámites procesales, que incluyó la paralización del pleito por virtud de la acción de quiebra instada por el señor Pacheco<sup>4</sup>, este presentó una demanda enmendada, que lleva fecha del 20 de enero de 2021<sup>5</sup>. En síntesis, dividió la demanda en dos causas de acción; a decir, la de la división de los bienes, de la que excluyó las hipotecas; y, la del cobro de las presuntas rentas adeudadas por la señora Ortiz por el uso exclusivo del inmueble propiedad de la comunidad.

En su contestación a la demanda enmendada, la señora Ortiz negó la existencia de bienes muebles en común, planteó que ella vivió la propiedad inmueble con la anuencia del señor Pacheco y negó que adeudara canon de arrendamiento alguno.

---

<sup>1</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 15-16.

<sup>2</sup> En su demanda, el señor Pacheco no particularizó las propiedades comerciales a las que aludía. No obstante, del expediente surge que se trataba de una oficina médica, que ubicaba en la Torre Médica de HIMA San Pablo en Fajardo. Durante el trámite de este caso, se dispuso de esta propiedad, por lo que la misma no está sujeta a división.

<sup>3</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 17-18.

<sup>4</sup> *Íd.*, a las págs. 19-23.

<sup>5</sup> *Íd.*, a las págs. 24-25.

Luego de varios trámites procesales, el juicio en su fondo se celebró el 17 y 18 de enero de 2023. En él, testificaron las partes litigantes y el perito de la parte demandante, el tasador de bienes raíces señor Ed Daniel Rivera Castillo.

Resaltamos que la prueba recibida durante el juicio en su fondo se limitó a la residencia conyugal, que ubica en la Urb. Paisajes del Lago, D-1 Camino del Rio, Luquillo, PR, la cual, por acuerdo de las partes litigantes, fue valorada en \$296,000.00<sup>6</sup>.

Por su parte, el Tribunal de Primera Instancia, una vez aquilatada la prueba testifical y documental concluyó, en lo pertinente, que:

(1) El único bien a ser dividido era la que fuera la **residencia conyugal**, con un valor en el mercado de **\$296,000.00**, el cual fue dividido entre 2, para un total de **\$148,000.00**, correspondiente a cada parte.

(2) El valor de la **renta mensual** del inmueble residencial era de **\$1,800.00**<sup>7</sup>, por tanto, le reconoció al señor Pacheco un crédito de **\$67,844.00**; ello fue computado a partir del primer requerimiento que hizo el señor Pacheco a la señora Ortiz por concepto de renta mensual, el cual, conforme concluido por el tribunal, se realizó a través de la presentación de la demanda; en particular, a partir del diligenciamiento del emplazamiento de la señora Ortiz el **16 de noviembre de 2015**.

(3) El señor Pacheco abonó al préstamo hipotecario que gravaba la residencia **\$26,736.35**, por lo cual le reconoció un crédito por el 50% de esos pagos, ascendente a **\$13,368.17**;

(4) Con posterioridad al divorcio, la señora Ortiz realizó los pagos a la hipoteca hasta su saldo total por la suma de **\$129,527.79**, por lo cual el

---

<sup>6</sup> Véase, transcripción de la prueba oral (TPO), correspondiente al 17 de enero de 2023, a las págs. 14 y 18. El valor del inmueble sin reparaciones fue estipulado en \$294,500.00; con las reparaciones, en \$296,000.00.

<sup>7</sup> El foro primario reconoció que el perito tasador del señor Pacheco sólo pudo testificar sobre el valor de la renta de la propiedad al 3 de febrero de 2022, la cual se cuantificó en \$1,800.00 mensuales. No obstante, el tribunal optó por calcular la renta a partir de diciembre de 2015 (un mes después del emplazamiento de la señora Ortiz) y hasta el 2022. Ello, haciendo un cálculo por analogía de la doctrina establecida en *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476 (2016). Así pues, concluyó que, para cada uno de los seis años previos a la tasación, el valor de la renta adeudada por la señora Ortiz al señor Pacheco ascendía a **\$135,688.00**. Véase, apéndice del recurso, a la pág. 12.

tribunal le reconoció un crédito por el 50% de esa suma, para un total de **\$64,763.90.**

(5) En cuanto a los pagos realizados por la señora Ortiz en concepto de las cuotas de mantenimiento del complejo residencial, el foro apelado le reconoció un crédito por el 50% de los mismos, ascendente a **\$6,155.50.**

(6) En cuanto a los pagos efectuados por la señora Ortiz al préstamo comercial que gravaba la oficina, así como las cuotas de mantenimiento y las pólizas del seguro relacionadas a dicha oficina, el tribunal concluyó que, a la luz de que ella ocupaba la oficina con carácter exclusivo e hizo esos pagos mientras gestionaba el refinanciamiento para la misma, no tenía derecho a que se le reconocieran dichos créditos.

En síntesis, el tribunal realizó el siguiente ejercicio matemático:  $\$296,000.00$  (valor de la propiedad residencial)  $\div 2 = \$148,000.00 + \$10,292.78$  (i.e., la diferencia entre los créditos a favor de cada parte o  $\$81,212.18$  del señor Pacheco –  $70,919.40$  de la señora Ortiz) =  $\$158,297.78$ . Así pues, concluyó que ese era el total adeudado por la señora Ortiz al señor Pacheco y, por ser el inmueble el lugar de residencia de la señora Ortiz, el tribunal le adjudicó la misma a ella, por lo que le ordenó el pago de  $\$158,297.28$  a favor del señor Pacheco.

Inconforme con la sentencia del foro primario, la señora Ortiz Flores instó este recurso de apelación el 13 de marzo de 2023. En él, señaló la comisión de los siguientes errores:

#### **PRIMER ERROR**

Incurrió el TPI, en error manifiesto de derecho, al utilizar la fórmula aceptada para determinar daños en el caso Santiago Montañez v. Fresenius Medical, 195 D.P.R. 476 (2016), para **“por analogía”** computar **retroactivamente**, cuál era el canon de renta de la propiedad de la extinta sociedad de gananciales, en que vivió la Apelante, entre los años 2015 al 2021, y **“para atemperar esa laguna en la prueba”**, realizar un cálculo, y adjudicarle al Apelado, créditos por renta, cuando en la vista en su fondo el Apelado no presentó evidencia de cuál era el canon de renta de dicha propiedad, entre los años 2015 al 2021, pues de la prueba desfilada surgió que no le solicitó al tasador que hiciera dicho estudio. Por lo tanto, el TPI actuó ultra vires, convirtiéndose en juez y parte.

**SEGUNDO ERROR**

Erró el TPI en su apreciación de la prueba al acreditarle al Apelado \$68,844.00 por concepto de rentas a partir de octubre de 2015 por el uso de la Apelante de la residencia de la comunidad de bienes, cuando:

- a) El Apelado renunció a reclamar renta por uso de la residencia de la comunidad de bienes cuando, luego de presentada la demanda de divorcio acordó con la Apelante que ésta permaneciera viviendo la residencia y pagara la hipoteca.
- b) El Apelado no desfiló prueba que se le hubiese privado del acceso a la residencia de la comunidad de bienes, en la cual, luego del divorcio, permaneció viviendo la Apelante.
- c) El Apelado no presentó evidencia que la Apelante destinó el uso de la residencia a otros fines que no fuera para vivirla, propósito para la cual se adquirió cuando las partes contrajeron matrimonio.
- d) El Apelado se excluyó del uso de la misma para vivienda cuando contrajo matrimonio con otra persona, seis meses después del divorcio, y antes de presentar la demanda de liquidación de la sociedad de gananciales, y no reclamó la misma para vivir con su nueva esposa.

**TERCER ERROR**

Erró el TPI al darle credibilidad al perito de la parte demandante a pesar de lo especulativa y poco fiable de la información que utilizó para preparar la tasación del valor de alquiler de la residencia conyugal localizada en D-1 Camino del Rio, Urbanización Paisajes del Lago, Luquillo, Puerto Rico.

**CUARTO ERROR**

Erró el TPI al no adjudicarle a la Apelante el crédito por el pago del préstamo comercial mantenimiento y la póliza de seguros de la Oficina Médica, porque la misma ya no pertenecía a la comunidad de bienes, debido a que en el 2017 el Banco Popular la había ejecutado.

**QUINTO ERROR**

Erró el TPI al ignorar en su sentencia que la Apelante testificó, también evidenció, y no fue refutada, que tenía un crédito a favor por haber pagado al Banco Popular de Puerto Rico, de dinero privativo, una sentencia obtenida contra la sociedad legal de gananciales, producto del préstamo comercial, para comprar la Oficina Médica en Torre San Pablo, deuda adquirida de la extinta sociedad de bienes gananciales.

**SEXTO ERROR**

Erró el TPI al no adjudicarle como crédito a la Apelante, el pago de las cuotas de mantenimiento de la vivienda, después de diciembre de 2020, cuando en el juicio se desfiló

prueba, no refutada, que hasta el día de la vista en su fondo, el 17 de enero de 2023, no existían deudas por mantenimiento para propiedad de la Urbanización Los Paisajes.

#### **SÉPTIMO ERROR**

Erró el TPI al concluir en el Hecho 9 de la Sentencia que la Apelante luego del divorcio residió la vivienda conyugal estando casada con otra persona, cuando no hay un ápice de prueba en el récord que sostenga dicha afirmación.

#### **OCTAVO ERROR**

Erró el TPI al concluir que el valor de la Residencia al 14 de septiembre de 2022 era de \$296,000.00 cuando la tasación admitida como evidencia demuestra que dicho valor se sostenía, si se le efectuaban ciertas mejoras al inmueble, pero, sin ellas el valor era \$294,500.00, sin embrago, no se desfiló prueba que las mejoras se realizaron.

(Énfasis y subrayado en el original).

En la misma fecha de presentado el recurso, la parte apelante solicitó la transcripción del juicio en su fondo, lo cual fue autorizado. El 10 de abril de 2023, la señora Ortiz presentó la transcripción de la prueba oral.

El 20 de junio de 2023, la parte apelada presentó su alegato en oposición. Luego, el 26 de junio de 2023, el señor Pacheco presentó un alegato suplementario, haciendo alusión a la transcripción de la deposición. Apuntó que solo había recibido copia de la transcripción correspondiente al primer día del juicio, no al segundo.

Debemos destacar que, durante el trámite de este recurso, el representante legal de la parte apelante sufrió un quebranto de salud, que conllevó que se le relevara de continuar en el pleito. La apelante señora Ortiz fue notificada personalmente de dicho relevo y se le concedió un término, que vencía el 21 de julio de 2023, para anunciar nueva representación legal. La señora Ortiz Flores compareció por derecho propio el 20 de julio de 2023.

Examinados los escritos de las partes litigantes, la transcripción de la prueba oral y la sentencia dictada por el foro primario, resolvemos.

II

A

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, dispone que:

[...] Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral **no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas**, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos. [...]

32 LPRA Ap. V, R. 42.2. (Énfasis nuestro).

Cónsono con ello, es norma reiterada que, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba de los tribunales de primera instancia. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006). Al definir lo que constituye pasión, prejuicio o parcialidad, el Tribunal Supremo ha expresado que:

Incorre en “pasión, prejuicio o parcialidad” aquel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna.

*Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 782 (2013).

La deferencia hacia el foro primario responde a que es el juez sentenciador quien tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba testifical presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su comportamiento. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009).

## B

Una comunidad de bienes existe cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas. Art. 326 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1271. La participación de los comuneros será en proporción a sus respectivas cuotas, tanto en los beneficios como en las cargas. Art. 327 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1272. El Código Civil también dispone que “[n]ingún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad”, por lo que cada uno de ellos podrá pedir que se divida la cosa común en cualquier tiempo. Art. 334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1279. Además, establece que, si la cosa común fuere esencialmente indivisible, y los codueños no convinieren en que se adjudique a uno de

ellos indemnizando a los demás, esta se venderá y su precio se repartirá. Art. 338 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1283.

Es importante mencionar que la división de la comunidad de bienes se regirá conforme a las normas concernientes de la división de una herencia. Art. 340 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1285. Véase, además, *Díaz v. Aguayo*, 162 DPR 801, 809 (2004).

En cuanto al uso y disfrute de la cosa común, el Art. 328 del Código Civil establece 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 LPRC sec. 1273. Este derecho del uso del bien común está sujeto a restricciones básicas. *Díaz v. Aguayo*, 162 DPR, a la pág. 809. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que el derecho del uso está limitado a lo siguiente: (1) el uso que se da a la cosa tenida en común debe ser conforme a su destino; (2) no debe perjudicar el interés de la comunidad; y, (3) el uso de la cosa común por un comunero no ha de impedir el uso por los copartícipes conforme a su derecho. *Íd.*

Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo ha resuelto que un comunero no puede usar o disfrutar de forma exclusiva de un bien común sin pagar a los demás comuneros por dicho beneficio privativo. *Íd.*, a la pág. 811. Asimismo, ha establecido que, si solo uno de los cónyuges mantiene el control y uso de los bienes de la comunidad, el otro cónyuge tiene derecho como comunero a que su excónyuge le pague una suma líquida específica periódica. *Íd.* Esto así ya que el “uso exclusivo de un bien común por un sólo de los comuneros sin resarcir al otro es contrario a principios elementales de derecho, basados en la equidad, que no permiten el enriquecimiento injusto”. *Íd.*, a la pág. 814.

En *Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa*, 175 DPR 1007, 1018 (2009), el Tribunal Supremo emitió una opinión de conformidad que acompañó la sentencia, en la cual expresó que “[e]l comienzo del uso exclusivo de la cosa por uno sólo de los comuneros, por sí solo, no puede



ser el momento a partir del cual surge la obligación de un comunero de satisfacer rentas a los otros por dicho uso”. El Tribunal Supremo señaló que el comunero que entienda que el uso exclusivo de la cosa por el otro comunero es incompatible con su propio derecho, y en ausencia de la violación de un pacto o reglamentación específica de uso establecido por los comuneros, tendrá que requerir al otro el uso de la cosa o el pago de renta por el uso exclusivo. Desde este requerimiento, el Tribunal Supremo concluyó que “nacerá la obligación de resarcir”. *Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa*, 175 DPR, a la pág. 1018

Así pues, las rentas, si hubiera algunas que pagar al excónyuge por el uso de la residencia familiar, no se deberán sino hasta que el excónyuge no residente realice un requerimiento de estas. *Íd.*, a la pág. 1020. Por ello, “en ausencia de prueba en contrario, se presumirá que el excónyuge no residente consintió tácitamente a que su excónyuge ocupara la residencia familiar exclusivamente, sin tener que pagar renta alguna hasta el momento del requerimiento”. *Íd.*

Ante esto, un comunero tendrá derecho a recibir rentas por el uso exclusivo que hace otro comunero de la propiedad, cuando exista un acto específico de exclusión por parte del usuario a los demás. De no existir dicho acto, será necesario que el comunero lesionado realice un requerimiento de pago por el uso exclusivo que realiza el otro comunero. *Íd.*, a la pág. 1021.

Así las cosas, “el comunero que alega haber sido excluido de su participación en la comunidad deberá identificar un acto obstativo que suponga tal exclusión o un requerimiento afirmativo del comunero que alega ser excluido”. *Molina González v. Álvarez Gerena*, 203 DPR 442, 456-457 (2019).

Para determinar a partir de qué momento se entiende que un comunero ha efectivamente excluido a otro de su participación en el bien común y, por ende, tiene el deber de compensar, se “requiere un examen detenido de los hechos de cada caso y, forzosamente, que se tome en

consideración la relación entre los comuneros". *Molina González v. Álvarez Gerena*, 203 DPR, a la pág. 457.

En cuanto a cómo se computan las rentas adeudadas, en *Díaz v. Aguayo*, 162 DPR 801, 814 (2004), el Tribunal Supremo concluyó que el **método para computar ese crédito era el canon de arrendamiento de una propiedad similar para las fechas precisas**. Es decir, le corresponde al comunero que reclama dichos créditos el peso de establecer cuál era el canon de arrendamiento que imperaba, para una propiedad similar, durante todas las fechas pertinentes a su reclamo.

### C

En lo que respecta a los casos de daños y perjuicios, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido que la tarea judicial de estimar y valorar los daños resulta difícil y angustiosa, porque no existe un sistema de computación que permita llegar a un resultado exacto con el cual todas las partes queden completamente satisfechas. *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns*, 179 DPR 774, 784 (2010).

Ahora bien, independientemente del grado de subjetividad que el ejercicio de adjudicación de daños conlleva, en *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns*, el Tribunal Supremo adoptó un método recomendado por el exjuez Antonio J. Amadeo Murga, en su obra *El valor de los daños en la responsabilidad civil*, 1ra ed., San Juan, Editorial Esmaco, 1997, T. 1, págs. 91-116. Este consiste en tomar en consideración compensaciones otorgadas en precedentes judiciales, actualizándolas al valor presente. Posteriormente, en *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889 (2012), el Tribunal Supremo consignó claramente cómo se llevaría a cabo el ejercicio de actualizar las partidas previamente adjudicadas por dicho foro al valor presente.

En síntesis, para estar en posición de revisar las cuantías adjudicadas como compensación en daños, debemos, en primer lugar, remitirnos a un precedente del Tribunal Supremo sobre el asunto, que guarde similitud con el que nos corresponde evaluar. Una vez identificado

el precedente, corresponde actualizar la cuantía otorgada en ese entonces, mediante la utilización del índice del poder adquisitivo del dólar de ese año (i.e., cuantía del precedente multiplicada por el valor adquisitivo del dólar en el año en que se dictó). Esta cuantía representa el ajuste por inflación de la cantidad otorgada por el Tribunal Supremo en un caso similar.

Como segundo paso, la cantidad ajustada por inflación, previamente concedida por el Tribunal Supremo, deberá ser actualizada para llevarla al año en que se dictó la sentencia que se revisa. Ello se logra dividiendo el ajuste por inflación obtenido antes, entre el valor adquisitivo del dólar para la fecha en que se dictó la sentencia a revisar.

Este método de valoración de daños fue reiterado y aclarado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476 (2016). De manera clara y gráfica, el Tribunal, por voz del Juez Asociado Señor Estrella Martínez, resumió la doctrina adoptada en *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns*, y cuajada en *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, para reafirmar los postulados de estimación y valoración de daños previamente establecidos.

En fin, la doctrina prevaleciente en nuestra jurisdicción exige que **todo cuestionamiento relacionado con la estimación y valoración de daños** que haya realizado un tribunal de primera instancia esté apoyado, no solo en los principios fundamentales de la apreciación de la prueba, sino que, además, deberá estar basado en el análisis metodológico establecido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

### III

En primer lugar, subrayamos que este Tribunal no dejará sin efecto aquellas determinaciones de hechos que estén basadas en la apreciación de la prueba testifical y en la credibilidad que le merecieron al foro primario los testimonios recibidos en sala.

Por tanto, el error apuntado por la parte apelante, a los efectos de que el foro primario concluyó que no había mediado un acuerdo entre las partes litigantes para que la señora Ortiz continuara residiendo la propiedad

residencial hasta la fecha de la liquidación, constituye una adjudicación de credibilidad en la que no habremos de intervenir<sup>8</sup>.

El señor Pacheco estimó la renta mensual en \$1,800.00<sup>9</sup>. Declaró, además, que él continuó haciendo los pagos mensuales a la hipoteca que gravaba esa propiedad, hasta octubre de 2015. Los pagos mensuales eran por \$2,390.00. A la fecha del juicio, la hipoteca ya había sido saldada por las partes litigantes<sup>10</sup>, aunque, a partir de octubre de 2015, quien hizo los pagos fue la señora Ortiz<sup>11</sup>.

De otra parte, en cuanto a los pagos por concepto de las cuotas de mantenimiento del complejo residencial, los mismos siempre fueron hechos por la señora Ortiz<sup>12</sup>. Estos ascendían a \$130.00 mensuales.

Con relación a la oficina en la Torre San Pablo, mientras estuvieron casados, el señor Pacheco realizaba los pagos al préstamo comercial que gravaba la oficina y las cuotas de mantenimiento. Una vez se separaron, ella continuó pagando ambos (con excepción de los abonos a la hipoteca residencial que él realizó en el 2015). En cuanto a la oficina, ella realizó los pagos desde agosto de 2014, hasta junio de 2017<sup>13</sup>, los cuales ascendían a \$1,117.29 o hasta \$1,164.12 mensuales<sup>14</sup>.

Ella también pagó las cuotas de mantenimiento del local comercial y la póliza de seguro que cubría la misma. Esto fue desde agosto de 2014, hasta julio de 2017. El tribunal concluyó que, como no la había anunciado,

---

<sup>8</sup> En particular, nos referimos al testimonio del señor Pacheco, en cuanto a que él abandonó la residencia conyugal en marzo de 2014, y, a partir de entonces, la seguridad de la urbanización le impidió el acceso a la residencia, por lo que la señora Ortiz retuvo la posesión y uso exclusivos de la misma. Véase, TPO de 17 de enero de 2023, a las págs. 22-24. Ello fue negado por la señora Ortiz durante su testimonio. Inclusive, la señora Ortiz testificó que nunca impidió el acceso del señor Ortiz y que él aún tenía copia de las llaves de la residencia. Véase, TPO de 18 de enero de 2023, a las págs. 91-96.

<sup>9</sup> Véase, TPO de 17 de enero de 2023, a la pág. 30.

<sup>10</sup> *Íd.*, a las págs. 69 y 72, 73-74, y 105.

<sup>11</sup> *Íd.*, a la pág. 82.

<sup>12</sup> *Íd.*, a las págs. 106-107.

<sup>13</sup> *Íd.*, a las págs. 136 y 138.

<sup>14</sup> *Íd.*, a la pág. 146; el préstamo comercial tenía un interés flotante.

no admitiría prueba alguna relacionada con los pagos hechos por la señora Ortiz a las pólizas de seguro<sup>15</sup>.

Apuntamos que la propiedad comercial fue ejecutada por el banco. A la luz de que el señor Pacheco se había acogido a la quiebra, el banco solicitó el embargo de las cuentas de la señora Ortiz. Así pues, en el 2022, le embargaron \$110,000.00<sup>16</sup>.

En cuanto a las cuotas de mantenimiento de la residencia, ella las mantuvo al día hasta la fecha del juicio; es decir, \$130.00 mensuales<sup>17</sup>.

La señora Ortiz también reclamó el pago al CRIM que hizo por concepto de la propiedad residencial, que ascendió a \$3,314.47<sup>18</sup>. No obstante, el tribunal no admitió el recibo de pago en ese concepto, pues no fue anunciado<sup>19</sup>.

En cuanto al perito tasador, señor Rivera, este testificó sobre su informe de valoración de renta de la propiedad residencial, el cual fue admitido en evidencia. Este fue preparado el 6 de febrero de 2022. En síntesis, él basó sus hallazgos en el estudio de varias propiedades comparables, de las cuales una ubicaba en el mismo complejo residencial y cuya renta mensual era de \$1,500.00. Luego de hacer su análisis, concluyó que la renta mensual para el sujeto era de \$1,800.00<sup>20</sup>.

Destacamos que el perito tasador no pudo precisar cuál era la renta estimada de la propiedad residencial para el 2014 y hasta el 2020<sup>21</sup>. Es

---

<sup>15</sup> Véase, TPO de 17 de enero de 2023, a la pág. 153.

<sup>16</sup> *Íd.*, a las págs. 155-159.

<sup>17</sup> *Íd.*, a la pág. 154. Ese fue el testimonio de la señora Ortiz. Resulta pertinente aclarar que la certificación expedida en enero de 2023 por la administradora del complejo residencial fue ofrecida, pero no admitida en evidencia, pues no había sido anunciada. A esos efectos, véase, TPO de 18 de enero de 2023, a la pág. 90.

<sup>18</sup> Véase, TPO de 18 de enero de 2023, a la pág. 75.

<sup>19</sup> *Íd.*, a la pág. 81. El documento se marcó como prueba ofrecida y no admitida. Por los mismos fundamentos, el foro primario tampoco admitió en evidencia un cheque de 9 de septiembre de 2020, por concepto de un pago al CRIM por \$2,363.55, relacionado con la propiedad residencial. *Íd.*, a la pág. 84.

<sup>20</sup> Véase, TPO de 18 de enero de 2023, a las págs. 25-36.

<sup>21</sup> *Íd.*, a las págs. 58-59.

decir, que su informe estuvo basado en la revisión de las comparables de 2020 y 2021.

Así las cosas, concluimos que, al omitir presentar prueba con relación a la renta estimada desde el 2014 hasta el 2019, no procedía en derecho otorgar dicho crédito al señor Pacheco, basado en un cómputo por renta estimada que no fue provisto<sup>22</sup>. Nótese que el señor Pacheco es el promovente de la causa de acción, por ende, tenía el peso de probar cuáles eran las rentas comparables de los años 2014 al 2019. Al no hacerlo, solo podemos reconocerle un crédito a su favor a partir del 2020, conforme el testimonio de su perito tasador. En consecuencia, el crédito por rentas a favor del señor Pacheco por el 50% del valor de las rentas a partir de enero 2020 asciende a \$30,318.00, y no a \$67,844.00, como determinó el foro primario.

Así pues, modificamos las cantidades adjudicadas por el tribunal apelado de la siguiente manera: \$296,000.00 (valor de la propiedad residencial) ÷ 2 = \$148,000.00. La señora Ortiz cuenta con un crédito a su favor por la cantidad de \$70,919.40. Por su parte, el señor Pacheco cuenta con un crédito a su favor de \$43,686.18. A la luz de que a la señora Ortiz se le adjudicó la propiedad inmueble, ella deberá pagar al señor Pacheco la cantidad de **\$120,766.78** (es decir; el valor de la participación del señor Pacheco en el inmueble o \$148,000.00 – \$27,233.22, que constituye la diferencia entre los créditos a favor de ella y del señor Pacheco).

Con relación a las restantes determinaciones de hechos y de derecho del Tribunal de Primera Instancia, las mismas se confirman.

#### IV

En su consecuencia, **modificamos** la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo, el 7 de febrero de 2023, y, así modificada, se confirma.

---

<sup>22</sup> No podemos avalar el cálculo realizado por el foro primario a base del método de valoración de daños adoptado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476 (2016). Ese análisis metodológico está dirigido explícitamente a facilitar a los tribunales la ardua tarea de la valoración de daños. Por tanto, no exime a la parte reclamante de unas presuntas rentas de su obligación de establecer mediante prueba a cuánto ascienden las mismas.

Notifíquese.

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