Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

MARIBEL RODRÍGUEZ ALVARADO Demandante - Apelante v. GINNY GRACE AVILÉS AVILÉS Demandada - Apelada	TA2026AP00685	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo Civil núm.: FA2023CV00103 Sobre: Liquidación de Comunidad de Bienes

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Pérez Ocasio y la Jueza Trigo Ferraiuoli.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de septiembre de 2026.

El Tribunal de Primera Instancia ("TPI) ordenó la disolución de una comunidad de bienes mediante la venta de un inmueble a un tercero. Según se explica en detalle a continuación, procede la confirmación de la sentencia apelada, toda vez que la prueba sustenta la conclusión del TPI en cuanto a la proporción correcta en la que cada parte aportó a los gastos del inmueble y los créditos correspondientes a favor de cada una de ellas.

I.

El 7 de febrero de 2023, la Sa. Maribel Rodríguez Alvarado (la "Demandante") presentó la acción de referencia, sobre división de comunidad de bienes (la "Demanda"), en contra de la Sa. Ginny G. Avilés Avilés (la "Demandada").

La Demandante alegó que las partes sostuvieron una relación consensual desde el 2006 hasta el 2013 y crearon una comunidad de bienes, compuesta en la actualidad por un inmueble que adquirieron en el año 2009 (la "Propiedad" o el "Apartamento"). Se

trata del apartamento PW-102 en el Condominio *The Ocean Club at Seven Seas*, sito en el barrio Las Cabezas del Municipio de Fajardo.

La Demandante indicó que las partes adquirieron el Apartamento "en común proindiviso" y, por ende, que este les pertenecía en partes iguales. Alegó que, a partir del 2013, la Demandada ha residido exclusivamente en el Apartamento y se niega a dividir la comunidad de bienes o a liberar a la Demandante ante el acreedor hipotecario. Añadió que durante diez (10) años intentó que la Demandada le comprara su participación en el Apartamento y que esta rehusó todas las alternativas que le presentó para disolver la comunidad.

Luego de varios trámites, la Demandada contestó la Demanda; negó que la Demandante hiciera alguna aportación para adquirir el Apartamento o pagar la hipoteca que lo grava.

El 26 de febrero de 2024, la Demandante instó una *Moción Solicitando Imposición de Renta*. La Demandante solicitó que se le impusiera a la Demandada un canon de renta mensual o que esta desalojara el Apartamento y se le alquilara a una tercera persona. El 18 de marzo, la Demandada se opuso a dicha solicitud; reiteró que la Demandante no había realizado ni un solo pago del préstamo hipotecario, o de algún modo descargado su responsabilidad económica en el pago de dicha deuda. Explicó que nunca le negó a la Demandante la entrada al, o el uso del, Apartamento, y que la Demandante todavía posee acceso al estacionamiento y llave de la puerta de entrada del Apartamento. El 19 de marzo, notificada el 20 de marzo, el TPI denegó la solicitud de imposición de un canon de arrendamiento a la Demandada.

Culminados los trámites procesales de rigor, el 20 de abril de 2026, el TPI celebró la vista del juicio en su fondo.

El 19 de mayo, el TPI notificó una *Sentencia* en la que ordenó la liquidación de la comunidad de bienes existente sobre el

Apartamento, ello mediante venta a un tercero (la "Sentencia"). En cuanto a las aportaciones económicas de cada parte, el TPI determinó que la Demandada asumió prácticamente la totalidad de los pagos de la Propiedad: el depósito inicial, las mensualidades del préstamo hipotecario, los gastos de mantenimiento y las contribuciones al CRIM. Cónsono con lo anterior, resolvió que la Demandante no demostró la alegada aportación de $22,000.00 que reclamó. En cuanto a los pagos de utilidades que la Demandante realizó cuando residió en el Apartamento, el TPI concluyó que no eran reembolsables pues se trataba de gastos de uso y disfrute.

Por otro lado, el TPI determinó que no procedía la reclamación de la Demandante en cuanto al pago de una renta por el uso exclusivo del Apartamento. El TPI coligió que la Demandante abandonó voluntariamente el Apartamento y mantuvo acceso al mismo.

En consecuencia, el TPI le adjudicó a la Demandada un crédito inicial de $286,555.05 por concepto del depósito inicial, pagos hipotecarios, mantenimiento y CRIM. A la Demandante le reconoció un crédito de $3,478.05 por concepto de varios pagos de mantenimiento que realizó y que fueron estipulados. Compensados ambos créditos, el crédito neto a favor de la Demandada fue de $283,077.00. Además, el TPI dispuso el orden de prelación de pagos producto de la venta: el pago de la hipoteca, el balance adeudado al CRIM y los gastos necesarios para completar la venta; luego, al pago del crédito neto reconocido a favor de la Demandada. En caso de que sobrara algún remanente, este se dividiría en partes iguales. En la alternativa, de resultar insuficiente el precio de venta para satisfacer las obligaciones relacionadas con el Apartamento, el TPI resolvió que ambas partes responderían por cualquier deficiencia conforme a sus obligaciones frente al acreedor hipotecario y su participación registral.

Inconforme, el 30 de mayo, la Demandante presentó una *Moción de Reconsideración*, lo cual fue denegado por el TPI mediante una *Orden* notificada el 1 de junio.

El 29 de junio, la Demandante interpuso el recurso de apelación de referencia; formuló los siguientes señalamientos de error:

> 1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que los pagos mensuales realizados por la señora Rodríguez Alvarado por concepto de utilidades de agua, energía eléctrica durante el tiempo que ocupó el apartamento no constituyen aportaciones a las cargas de la comunidad, y no representa aportación a los gastos de la comunidad, ya que dichos pagos de utilidades no constituyen una inversión o una aportación al principal de la propiedad, si no que representa el costo ordinario por el uso y disfrute de un bien mientras la demandante residió el mismo.
>
> 2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la demandante-apelante no fue excluida del uso y disfrute del inmueble, aplicando incorrectamente la doctrina del uso exclusivo y el estándar de "acto obstativo".
>
> 3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ignorar por completo el informe de tasación de rentabilidad presentada por la demandante-apelante para determinar el crédito correspondiente por el uso exclusivo del inmueble. A pesar de que la evidencia demostró que la apelada ocupó el apartamento como su residencia principal, de manera privativa y continua por más de diez años, el Tribunal omitió evaluar el valor económico de ese uso, lo cual constituye una omisión fatal en la liquidación de la comunidad.
>
> 4. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la determinación previa sobre renta era final y firme, cuando la controversia sobre uso exclusivo es parte integral de la liquidación de la comunidad y renace al momento de adjudicar créditos.
>
> 5. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no aquilatar la admisión de la parte demandada-apelada de que nunca tuvo la capacidad económica para comprar la participación de la demandante-apelante desde el 2018.
>
> 6. Erró el Tribunal de Primera Instancia al adjudicar a la apelada créditos por el 100% de los pagos hipotecarios realizados, sin considerar (1) la porción que correspondía pagar a la propia apelada como comunera, (2) el beneficio económico sustancial que obtuvo mediante el uso exclusivo del inmueble, y (3) la doctrina de enriquecimiento injusto que rige la liquidación de comunidades de bienes.

Oportunamente, la Demandante presentó copia de la regrabación de la vista del juicio en su fondo y la Demandada presentó un alegato en oposición. Resolvemos.

II.

Al ejercer nuestra función revisora, le debemos gran respeto y deferencia a las determinaciones de hechos que hace el juzgador de hechos, en particular a aquellas que descansan sobre su apreciación de la credibilidad de testigos. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-772 (2013); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011). Es dicho juzgador (en este caso, el TPI) quien está en mejor posición para evaluar la prueba, ya que tiene la oportunidad de escuchar a los testigos mientras declaran y de observar su comportamiento. *Íd*; *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 135 (2004).

Por lo general, los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia. *E.L.A. v. S.L.G. Negrón-Rodríguez*, 184 DPR 464, 486 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007).

Los foros apelativos solo podemos intervenir con la apreciación de la prueba oral que haga el juzgador de los hechos cuando éste haya actuado con pasión, prejuicio o parcialidad, o haya incurrido en un claro error al aquilatarla. *Dávila Nieves*, 187 DPR a la pág. 771; *González Hernández,* 181 DPR a las págs. 776-777; *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 916 (2011); *Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 DPR 649, 664 (2000); *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8, 14 (1987). Se podrá intervenir cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y cuando la apreciación de esta se distancia "de la realidad

fáctica o sea inherentemente imposible o increíble". *Pueblo v. Santiago et al.*, 176 DPR 133, 148 (2009). Además, se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba. *González Hernández,* 181 DPR a la pág. 777.

Por otro lado, la norma en torno a la evaluación y suficiencia de la prueba figura en la Regla 110 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110. La Regla 110 permite que un hecho quede demostrado mediante evidencia directa, indirecta o circunstancial. De acuerdo con el inciso (h) de la Regla 110 de Evidencia, *supra*, evidencia directa es aquélla que prueba el hecho en controversia sin que medie inferencia o presunción alguna y que, de ser cierta, demuestre el hecho de modo concluyente. En lo que respecta a la prueba oral, **la evidencia directa de un testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho**, salvo que otra cosa se disponga por ley. Inciso (d), Regla 110 de Evidencia, *supra*.

III.

Por su parte, una comunidad de bienes existe cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas. Artículo 326 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 1271.[1] 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. Artículo 327 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 1272; *Molina González v. Álvarez Gerena*, 203 DPR 442, 450 (2019).

[1] Hacemos referencia al derogado Código Civil de 1930 debido a que estaba vigente al momento de surgir la controversia entre las partes.

El Código Civil de 1930 también disponía 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. Artículo 334 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1279. Además, establecía 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. Artículo 338 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1283. Resulta menester destacar que el Código Civil de 1930 indicaba que la división de la comunidad de bienes se regiría de conformidad a las normas concernientes a la división de una herencia. Artículo 340 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 1285. *Véase*, además, *Díaz v. Aguayo*, 162 DPR 801, 809 (2004).

Por otro lado, en relación con el uso de los bienes, cada partícipe puede servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de forma que no perjudique el interés de la comunidad, ni les impida a los demás coparticipes utilizarlas según su derecho. Artículo 328 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 1273. Por consiguiente, en ausencia de prueba en contrario, se presume que un comunero consintió tácitamente a que el otro comunero ocupara el bien común. *Matos Rivera v. Soler Ortiz,* 213 DPR 1044, 1057 (3019) citando a *Rivera Lamberty v. Rodríguez Amador*, 205 DPR 194, 212 (2020) (Sentencia).

En conexión, un comunero no puede usar o disfrutar de forma exclusiva de un bien común sin pagar a los demás comuneros por dicho beneficio privativo. *Díaz*, 162 DPR a la pág. 811. Es decir, si uno solo de los comuneros mantiene el control y uso de los bienes de la comunidad, el otro tiene derecho como comunero a que se 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". *Díaz*, 162 DPR a la pág. 814.

Por último, el Artículo 329 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 1274, pautaba las obligaciones de los partícipes de la comunidad en los gastos de conservación: "[t]odo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir los gastos de conservación de la cosa o derecho común".

IV.

Examinado el récord del caso de referencia, incluida la regrabación de la vista del juicio en su fondo, concluimos que procede la confirmación de la Sentencia. Veamos.

La prueba demostró que la Demandada fue quien realizó la totalidad de los pagos mensuales del préstamo hipotecario[2] y también hizo el depósito de $5,000.00 para adquirir el Apartamento con dinero privativo.[3] Asimismo, ha continuado pagando los gastos de mantenimiento, la totalidad de las contribuciones sobre la propiedad (CRIM) así como lo necesario para la conservación de la Propiedad.[4]

Destacamos que los gastos de utilidades que realizó la Demandante mientras las partes convivieron en el Apartamento no son gastos de conservación del bien común.[5] Como correctamente coligió el TPI, los pagos de utilidades, mientras las partes convivieron en el Apartamento, son meros gastos para poder usar y vivir en el mismo, por lo que no constituyen aportaciones al pago del préstamo hipotecario o gastos de conservación del Apartamento.

Como correctamente razonó el TPI, el único reembolso al cual tiene derecho la Demandante es el correspondiente a los pagos de

---

[2] Regrabación de la vista del juicio en su fondo, 1:49:35, 1:50:40, 3:30:00.
[3] *Íd.*, 1:46:21 – 1:46:27.
[4] *Íd.*, 3:34:00 – 3:25:45.
[5] La Demandante no pagó la hipoteca, pagó mantenimiento, agua y energía eléctrica. *Íd.*, 3:30:00.

mantenimiento que realizó mientras vivió en el Apartamento[6], los cuales fueron debidamente computados por el TPI.

Asimismo, no procede la imposición de una renta a la Demandada debido a que no se demostró que esta le impidiese el uso del apartamento a la Demandante o que la Demandante reclamase el pago de una renta a la Demandada antes de presentar la Demanda.[7]

Adviértase que únicamente procede el pago de una renta por el uso exclusivo del bien común cuando uno de los comuneros es excluido del uso del bien común o este realiza un requerimiento afirmativo en cuanto al pago de una renta por el uso exclusivo. En ausencia de dicho requerimiento, se presume que el comunero consintió al uso exclusivo del bien común. Encontramos persuasivo lo explicado a esos efectos en la Opinión de Conformidad en *Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa*, 175 DPR 1007, 1018 (2009) ("[e]l comienzo del uso exclusivo de la cosa por uno solo 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").

Así pues, 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. Consecuentemente, "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

---

[6] Surge de la regrabación que la Demandante pagó el mantenimiento entre los años 2012-2014. Antes del 2012, no se pagó mantenimiento por tratarse de un desarrollo residencial nuevo. *Íd.*, 54:00 – 54:58.
[7] *Íd.*, 3:49:49, 4:13:18 – 4:13:23.

del comunero que alega ser excluido". *Molina González v. Álvarez Gerena*, 203 DPR 442, 456-457 (2019).

En este caso, aunque la Demandante abandonó el Apartamento cuando la relación afectiva de las partes terminó, lo cierto es que conservó llaves de la puerta principal del Apartamento y del sello de residentes para la entrada al complejo residencial.[8] Mas importante aún, no se demostró que la Demandada le hubiese prohibido o impedido la entrada a la Propiedad.[9] Por ejemplo, no le cambió la cerradura a la puerta del Apartamento.[10] Más aún, surge de los testimonios de ambas partes que, después de finalizada la relación de pareja, la Demandante utilizó las facilidades recreativas del complejo residencial donde ubica el Apartamento y en ocasiones pernoctó en el propio Apartamento.

Ante la patente ausencia de prueba en torno a que la Demandada le prohibió o impidió el uso del bien común a la Demandante, y ante la ausencia de prueba sobre algún requerimiento de renta afirmativo por parte de esta, concluimos que actuó correctamente el TPI al rechazar la reclamación de la Demandante sobre pago de renta.

En fin, no se demostró que mediase pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto por el TPI en cuanto a su apreciación de la prueba oral y adjudicación de credibilidad; tampoco se demostró que mediase error de derecho alguno.

V.

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la Sentencia apelada.

---

[8] *Íd.*, 1:53:22.
[9] *Íd.*, 1:52:15 – 1:52:27, 3:42:12.
[10] *Íd.*, 3:43:27.

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

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