

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Ida Nicza Meléndez Berríos Recurrida v. Wilfredo Maldonado Dieppa Peticionario	Certiorari 2009 TSPR 84 176 DPR _____
--	---

Número del Caso: CC-2007-677

Fecha: 21 de mayo de 2009

Abogada de la Parte Peticionaria:

Lcda. Myrna Delma Ortiz Delgado

Abogado de la Parte Recurrida:

Lcdo. Edwin Rivera Delgado

Materia: Sentencia y Opinión de Conformidad

Este documento constituye un documento oficial del Tribunal Supremo que está sujeto a los cambios y correcciones del proceso de compilación y publicación oficial de las decisiones del Tribunal. Su distribución electrónica se hace como un servicio público a la comunidad.

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Ida Nicza Meléndez Berríos

Recurrida

v.

CC-2007-677

Wilfredo Maldonado Dieppa

Peticionario

SENTENCIA

San Juan, Puerto Rico, a 21 de mayo de 2009

Por estar igualmente dividido el Tribunal se dicta sentencia confirmando el dictamen del Tribunal de Apelaciones.

Así lo pronunció, manda el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal Supremo. La Juez Asociada señora Rodríguez Rodríguez emitió una Opinión de conformidad a la que se le unen el Juez Presidente señor Hernández Denton y el Juez Asociado señor Rivera Pérez. El Juez Asociado señor Martínez Torres disiente con la siguiente expresión a la cual se le unen la Jueza Asociada señora Fiol Matta y el Juez Asociado señor Kolthoff Caraballo:

“Esta Sentencia se aparta de lo resuelto en Díaz v. Aguayo, 162 D.P.R. 801 (2004). Allí se estableció que cuando el comunero A se muda a la propiedad inmueble de la comunidad de bienes a vivir con una tercera persona, el comunero B tiene derecho a un crédito por privación del uso de la propiedad comunal desde que el comunero A se mudó a ella, sin que sea necesario que B requiera previamente que se le compense por el uso exclusivo del inmueble. En aquel caso A y B eran ex-novios; A se casó y se mudó a vivir en el inmueble comunal con su esposa. En el caso que nos ocupa, se trata de dos cónyuges que se divorciaron y la ex-esposa se quedó viviendo en el hogar conyugal. No hay prueba de que ambos cónyuges se reconciliaron en ese período o que la ex-esposa hubiera permitido que su ex-marido permaneciera en la propiedad. Así pues, en ambos casos, Díaz v. Aguayo, id., y éste, hay una exclusión de uno de los comuneros en el uso de la propiedad, ya que tanto la ex-novia en el primer caso como el ex-esposo en el segundo están impedidos de vivir en el inmueble comunal. Por lo tanto, aplicada la norma de Díaz v. Aguayo, id., el ex-marido tiene derecho a un crédito por el uso exclusivo de la propiedad desde que cesó el derecho a hogar seguro y la ex-esposa se quedó viviendo en la propiedad de la comunidad de bienes. Ahora bien, ya que el peticionario Maldonado Dieppa redujo voluntariamente su reclamo a un período más corto, a saber, desde que él solicitó por primera vez la división de la comunidad de bienes, el 24 de abril de 2002, limitaría el crédito para que se compute a partir de esa fecha y hasta la liquidación de la comunidad.”

La Jueza Asociada señora Pabón Charneco no interviene.

Aida Ileana Oquendo Galau
Secretaria del Tribunal Supremo

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Ida Nicza Meléndez Berríos

Recurrida

v.

CC-2007-677

Wilfredo Maldonado Dieppa

Peticionario

Opinión de conformidad emitida por la Juez Asociada señora Rodríguez Rodríguez a la que se le unen el Juez Presidente señor Hernández Denton y el Juez Asociado señor Rivera Pérez

San Juan, Puerto Rico, a 21 de mayo de 2009

Nuevamente tenemos ante nuestra consideración una controversia referente a una comunidad post-ganancial. En esta ocasión, determinamos el momento a partir del cual un ex cónyuge viene obligado a pagarle rentas al otro ex cónyuge por el uso exclusivo de la residencia que una vez fue conyugal. Veamos los hechos que originan esta controversia.

I.

El 10 de marzo de 2005, la Sra. Ida Nicza Meléndez Berríos (en adelante Sra. Meléndez Berríos) presentó una acción de división de comunidad de bienes en contra del Sr. Wilfredo Maldonado Dieppa

(en adelante Sr. Maldonado Dieppa). En ésta alegó que estuvo casada con el Sr. Maldonado Dieppa bajo el régimen de sociedad de gananciales desde el 4 de mayo de 1974 hasta el 17 de marzo de 1998, fecha en que se declaró roto y disuelto el vínculo matrimonial por la causal de separación. Alegó la existencia de varios bienes pertenecientes a ambos cónyuges, obtenidos durante la duración del matrimonio y solicitó la división de la comunidad existente entre éstos, nacida tras la disolución de la unión matrimonial.

El Sr. Maldonado Dieppa contestó oportunamente dicha demanda y presentó reconvencción. Solicitó que se le impusiera a la Sra. Meléndez Berríos una renta a razón de \$600 mensuales por el uso de la propiedad que fue una vez la residencia conyugal. Alegó que la Sra. Meléndez Berríos utilizó exclusivamente dicha propiedad, como residencia y taller de trabajo "sin pagar una adecuada compensación". Solicitó que los cánones fueran satisfechos desde el 2 de junio de 2000, fecha en que la menor de los hijos del matrimonio se emancipó por mayoría, hasta la liquidación de la comunidad.¹

Así las cosas, el Sr. Maldonado Dieppa solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor. En ésta expuso que no había controversia de hechos en relación con los bienes pertenecientes a la comunidad existente entre la Sra.

¹ Los tres hijos del matrimonio se quedaron viviendo con la Sra. Meléndez Berríos al momento de la disolución del matrimonio en la residencia objeto de la controversia. De éstos, dos ya eran mayores de edad al momento del divorcio. Ni la sentencia de divorcio, ni algún otro documento en el expediente hacen mención del otorgamiento o la petición del derecho a hogar seguro.

Meléndez Berríos y él. Alegó que era igualmente un hecho no controvertido el pago realizado por el Sr. Maldonado Dieppa de las contribuciones sobre la propiedad desde el 1998 hasta la presentación de la solicitud, a pesar de no haber disfrutado de la propiedad. Por último, indicó que el valor del uso en el mercado de la propiedad en cuestión era de \$400.

Como cuestión de derecho, modificó su postura inicial y apuntó que se le debía resarcir las rentas por el uso exclusivo que tuvo la Sra. Meléndez Berríos de la propiedad desde el 24 de abril de 2002, fecha en que solicitó por primera vez la división de la comunidad existente, hasta la fecha de la liquidación de los bienes en común.

Por su parte, la Sra. Meléndez Berríos también solicitó sentencia sumaria a su favor. Estableció esencialmente los mismos hechos no controvertidos que estableció el Sr. Maldonado Dieppa en su solicitud.² Arguyó, no obstante, que no estaba obligada a pagar renta alguna al Sr. Maldonado Dieppa, pues era comunera tal como él y todo comunero tiene derecho al uso y disfrute de la propiedad en común. Indicó que no le impidió el uso de la propiedad al Sr. Maldonado Dieppa, sino que éste se autoexcluyó del disfrute de dicha propiedad al contraer nuevas nupcias. En la alternativa alegó que, de determinarse que debía pagar renta, los cánones procedían desde que el Sr. Maldonado Dieppa realizó un

² No hizo mención sobre las contribuciones de la propiedad alegadamente pagadas por el Sr. Maldonado Dieppa.

requerimiento formal del pago de las mismas, es decir, desde el momento en que éste presentó la reconvencción.

El Tribunal de Primera Instancia emitió sentencia sumaria a favor de la Sra. Meléndez Berríos. En relación con la controversia sobre la renta de la propiedad, determinó que en efecto la Sra. Meléndez Berríos venía obligada a compensar al Sr. Maldonado Dieppa por el uso exclusivo que tuvo de la propiedad. Indicó, no obstante, que dicho crédito debía satisfacerse desde el 6 de abril de 2005, fecha en que el Sr. Maldonado Dieppa presentó la reconvencción en la cual solicitó formalmente el pago de las rentas, hasta el momento en que se liquidara la comunidad.³

Inconforme con dicho dictamen, el Sr. Maldonado Dieppa recurrió al Tribunal de Apelaciones. Dicho foro confirmó el dictamen del Tribunal de Primera Instancia. Resolvió que, distinto a *Díaz Lizardi v. Aguayo Leal, infra*, en el presente caso la recurrida Sra. Meléndez Berríos permaneció soltera y no excluyó ni privó al peticionario de su derecho al uso de la residencia, sino que éste se autoexcluyó al contraer nuevas nupcias. Indicó, además, que de las cartas en las cuales el Sr. Maldonado Dieppa alegaba que había realizado un requerimiento para el pago de cánones, no surgía un reclamo expreso de rentas ni un requerimiento de desalojo a la Sra. Meléndez Berríos. Por lo tanto, ordenó el pago de los

³ La sentencia sumaria dictada por la ilustrada sala de instancia no hace mención sobre el crédito por el pago de contribuciones sobre la propiedad alegado por el Sr. Maldonado Dieppa en su solicitud de sentencia sumaria. Sin embargo, dicho asunto no fue alegado ante el Tribunal de Apelaciones, por lo que no lo atendemos.

cánones, a computarse los mismos desde la fecha en que el Sr. Maldonado Dieppa presentó su reconvención.

Inconforme aún, el Sr. Maldonado Dieppa acude ante este foro arguyendo que:

Erró el Tribunal de Apelaciones, al entender que el crédito por rentas por uso exclusivo de un bien común debe computarse al ser reclamado en acción judicial. En consecuencia también erró el TPI al determinar que el crédito de rentas es reclamable y debe ser computado a partir de la fecha de radicación de la reconvención y no desde su reclamo en el año 2002.

Erró el Tribunal de Apelaciones, al determinar que la recurrida no excluyó al recurrente de la posesión del inmueble.

El 19 de octubre de 2007 expedimos el auto solicitado. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes en el litigio, procedemos a resolver.

II.

La sociedad de gananciales es el régimen económico supletorio que establece el Código Civil para gobernar las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de los cónyuges durante el matrimonio, en ausencia de capitulaciones matrimoniales. Arts. 1295 y 1267 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 3621 & 3551. Su funcionamiento está codificado en los artículos 1295 al 1326 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 3621-3701. En un matrimonio regido por la sociedad de gananciales, se presumen comunes todos los bienes adquiridos por los cónyuges durante la vigencia de éste. Art. 1307 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3647. La administración de los bienes de la sociedad corresponde a ambos cónyuges por ser codueños de la totalidad

del patrimonio matrimonial, sin distinción de cuotas. *Montalván v. Rodríguez*, 161 D.P.R. 411, 420 (2004).

Al disolverse el matrimonio, por divorcio o muerte de uno de los cónyuges, se extingue la sociedad de gananciales. Art. 1315 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3681. Dicha disolución conlleva el nacimiento de una comunidad de bienes ordinaria entre los ex cónyuges que regirá hasta el momento de la liquidación y división de la antigua sociedad de bienes gananciales. *Asociación de Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 D.P.R. 289, 305 (2003); *Soto López v. Colón*, 143 D.P.R. 282, 287 (1997).

A esta comunidad de bienes, o según llamada en la doctrina comunidad post-ganancial, le aplican los artículos 326 a 340 del Código Civil, en ausencia de disposiciones especiales o pacto entre los ex cónyuges. *Asociación Residentes Urb. Sagrado Corazón*, *supra* pág. 306; *Bidot v. Urbino*, 158 D.P.R. 294 (2002). Esta comunidad estará integrada por los bienes que en el momento de la disolución de la sociedad de gananciales constituían el activo de la masa común. J.J. Rams Albesa, *La sociedad de gananciales*, Madrid, Editorial Tecnos S.A., 1992, pág. 418.

En la presente controversia, se cuestiona el momento a partir del cual un integrante de una comunidad post-ganancial viene obligado a satisfacer rentas al otro comunero, su ex cónyuge, por el uso exclusivo de la propiedad que una vez fue la residencia conyugal. Por no existir disposiciones especiales que resuelvan dicha controversia, y a falta de pactos expresos entre los ex cónyuges, resolveremos esta

controversia a la luz de los artículos del Código Civil pertinentes a la comunidad de bienes.

III.

A.

Una comunidad de bienes existe cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Art. 326 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1271. Como dice Castán, existe comunidad siempre que un derecho o conjunto de derechos están atribuidos a una pluralidad de sujetos, correspondiéndoles en común. J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Decimocuarta Edición, Madrid, Editorial Reus S.A., 1992, Tomo II, pág. 459. El Código Civil establece que la participación de cada uno de los comuneros en la cosa común será en proporción a sus respectivas cuotas, tanto en los beneficios como en las cargas. Art. 327 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 1272. Este derecho de los copropietarios se refiere a toda clase de utilidades que puedan suponer un incremento de la cosa, tales como frutos naturales o accesiones naturales, o un incremento puramente económico del valor del capital de la cosa, tales como aumentos de su valor. J. Beltrán de Heredia y Castaño, *La Comunidad de Bienes en Derecho Español*, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1954, pág. 235.

En relación con el uso y disfrute de la cosa común, asunto de especial interés para la presente controversia, el artículo 328 del Código Civil establece que:

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 utilizarlas según su derecho.

Art. 328 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1273.

Dicho precepto promulga que cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar de las cosas comunes conforme a su derecho de propiedad, conjuntamente con los demás copropietarios. Beltrán de Heredia, *op cit.*, pág. 231. Se trata, según Castán, de un uso simultáneo, pero recíprocamente limitado de todos los condueños. Castán Tobeñas, *op cit.*, pág. 523. Ciertamente, el uso de la cosa común no puede efectuarse en perjuicio de los demás condueños. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Segunda Edición, Barcelona, Editorial Bosch, 1973, Tomo III, Vol. 2, pág. 25, citando a la Sentencia del Tribunal Supremo de España de 17 de enero de 1968. El Código Civil establece tres parámetros o límites para el uso de la cosa común, de forma que no se perjudiquen los derechos de los comuneros.

El primero se refiere a que la cosa debe usarse conforme a su destino. Como bien se discute en la doctrina, el destino de la cosa puede referirse a varios supuestos: puede tratarse del destino natural de la cosa; o puede ser el destino que las partes por mutuo acuerdo hayan determinado para la cosa; o el destino que la cosa tenga que cumplir, de acuerdo al tráfico jurídico. Beltrán de Heredia, *op cit.*, pág. 232. Díez Picazo y Gullón añaden que al hablar de "destino", el Código se refiere, por supuesto, al destino económico de la cosa. L. Díez Picazo y A. Gullón, *Sistema de*

Derecho Civil, Sexta Edición, Madrid, Editorial Tecnos S.A., 1997, Volumen III, pág. 82. Puesto que es posible que la cosa tenga varios destinos, cabe que se use de variadas maneras. A falta de pacto expreso o tácito entre los comuneros, el uso que de la cosa haga alguno de los comuneros será válido siempre que éste quepa dentro de las posibilidades delimitadas por su naturaleza o por el tráfico jurídico. J.M. Miquel González, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* dirigidos por Manuel Albaladejo, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1985, Tomo V, Vol. 2, pág. 74.

El segundo límite impuesto por el Código Civil es que el uso no perjudique el interés de la comunidad. Este límite, según algunos tratadistas, tiene una íntima relación con el primero y se refiere a que el uso que realice uno de los comuneros no puede ir por encima de la suma de los intereses de cada uno de ellos. Beltrán de Heredia, *op cit.*, pág. 233. Es decir, no se trata de un interés distinto, superior al de cada uno de los copropietarios, pues la comunidad no es más que el total de cada uno de sus miembros. Por lo tanto, el interés de la comunidad es aquel de la mayoría de los comuneros, el cual sobrepasa el interés particular del comunero usuario.⁴ Miquel González, *op cit.*, pág. 75; Díez Picazo y Gullón, *op cit.*

⁴ Aquél que no esté de acuerdo con el uso al que la mayoría destina la cosa, siempre tiene a su haber la acción de división de comunidad. M. Albaladejo, *Derecho Civil*, Segunda Edición, Barcelona, Editorial Bosch, 1976, Tomo III, Vol. I, pág. 390.

Por último, el Código establece que el uso de la cosa común por uno de los comuneros no puede impedir el uso a los demás, según su derecho. Es el límite más importante de los tres discutidos, pues regula precisamente la figura de la copropiedad, es decir, el que varios sujetos ostenten el mismo derecho. Beltrán de Heredia, *op cit.*, pág. 233. Anteriormente hemos resuelto que un comunero no puede usar o disfrutar de manera exclusiva de un bien comunitario sin pagar a los demás comuneros por dicho beneficio privativo. *Díaz Lizardi v. Aguayo Leal*, 162 D.P.R. 801, 811 (2004); *De la Fuente v. Roig Sucrs.*, 82 D.P.R. 514, 534 (1961).

En los casos citados, no obstante, no atendimos específicamente la controversia que tenemos ante nuestra consideración al presente. Siendo el uso y disfrute de la cosa una de las prerrogativas clásicas del derecho de dominio, que en el caso del condominio corresponde a cada uno de los copropietarios, ¿desde qué momento se entiende que el uso que hace uno de los comuneros es en su propio beneficio, por lo que viene obligado a compensar a los demás? Veamos.

B.

La regulación del uso tiene una dificultad intrínseca, pues cada uno de los comuneros tiene derecho a usar toda la cosa, por lo que generalmente se requiere una coordinación entre éstos para la consecución de dicho fin. Beltrán de Heredia, *op cit.*, pág. 238; Miquel González, *op cit.*, pág. 76. Así, se establece que cuando no quepa el uso simultáneo de la cosa, los comuneros establezcan pactos o acuerdos que regulen el uso y disfrute de la cosa a base de turnos entre

éstos. M. Albaladejo, *Derecho Civil*, Segunda Edición, Barcelona, Editorial Bosch, 1976, Tomo III, Vol. I, pág. 390; Beltrán de Heredia, *op cit.*, pág. 239. Dicho sistema permite el uso sucesivo de la cosa sin límites de cantidad o extensión, sino sólo en cuanto al tiempo. Beltrán de Heredia, *op cit.*, pág. 240.

Cuando existe una reglamentación sobre el uso de la cosa, la violación de uno de los copropietarios de dicho acuerdo conllevaría responsabilidad frente a los demás. Sin embargo, en ausencia de reglamentación, es la opinión de la doctrina que la extralimitación en el uso de la cosa, por sí sola, no constituye un uso ilícito de ésta que conlleve responsabilidad frente a los otros copropietarios. Beltrán de Heredia, *op cit.*, pág. 241. Así lo entiende José María Miquel González, quien atiende específicamente el asunto que tenemos ante nuestra consideración por lo que citamos *in extenso*:

¿A partir de qué momento el comunero que use más allá del límite de su cuota incurre en responsabilidad frente a los demás? O mejor y antes, ¿a partir de qué momento el uso puede considerarse sin causa, o injusto o ilícito? No parece que el propio comunero sea quien deba ponerse el límite, a falta de una reglamentación del uso; de modo que si el partícipe viene usando más que los demás, aunque tal uso fuera incompatible con el de los otros, eso por sí solo no lo convierte en un uso sin causa, sin justificación o ilícito, de modo que pueda dar lugar a una acción de enriquecimiento o de resarcimiento del daño. **Para ello parece necesario infringir una reglamentación específica del uso, o un requerimiento -caso de no existir aquélla- del comunero lesionado por el uso incompatible con su derecho.** En otro caso, a falta de cualquiera de ellos, en sus respectivos supuestos, no podría considerarse ni un uso injustificado, a los efectos

de enriquecimiento, ni un uso ilícito, a los efectos de resarcimiento de daños. Miquel González, *op cit.*, pág. 73. (Énfasis suplido)

Como vemos, este tratadista entiende que el mero uso de forma exclusiva de la cosa común por parte de uno de los comuneros no supone un uso ilícito que requiera un resarcimiento en daños a los demás copropietarios. Para esto, será necesario que dicho comunero infrinja una reglamentación específica de uso o a falta de ésta, que haya un **requerimiento** del comunero afectado o lesionado para que se le permita usar la cosa o, en su caso, para que se le comience a resarcir por el uso exclusivo de la cosa.

Dicho raciocinio nos convence, pues el límite que impone el Código Civil es el que no se le impida al otro comunero el derecho al uso y disfrute según el derecho ostentado. Por tanto, para que se entienda ilícito tendría que demostrarse que la extralimitación del uso, en efecto impidió al otro comunero el uso según su derecho. Es decir, es la idea del perjuicio que se pueda ocasionar a los demás copropietarios el límite efectivo y concreto a la extralimitación en el uso. Beltrán de Heredia, *op cit.*

Así pues, la determinación de cuándo debe comenzar el pago de un canon o renta por parte de un copropietario a los demás como medida de responsabilidad frente a éstos por el uso exclusivo de una cosa es esencialmente una cuestión de hechos que se habrá de establecer caso a caso. El 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. Ese uso es compatible con el derecho de dominio que tiene cada uno de los copropietarios. En ausencia de la violación de un pacto o reglamentación específica de uso establecido por los comuneros, aquél que entienda que el uso exclusivo de la cosa por otro comunero es incompatible con su propio derecho, tendrá que requerir al otro el uso de la cosa o el pago de renta o canon por el uso exclusivo y a partir de ese requerimiento nacerá la obligación de resarcir.

C.

En su alegato, el peticionario arguye que exigir un requerimiento para el pago de rentas es incompatible con lo resuelto en *Díaz Lizardi v. Aguayo Leal*, 162 D.P.R. 801 (2004). Indica que en ese caso se ordenó el pago de rentas desde que el comunero comenzó a hacer uso exclusivo de la propiedad en común. Por lo tanto, entiende que tiene un derecho al pago de rentas desde que su ex cónyuge comenzó a poseer exclusivamente la propiedad, pero está dispuesto a reclamar sólo desde que requirió la división de la comunidad extrajudicialmente. Entendemos que la lectura que el peticionario hace de *Díaz Lizardi* no toma en consideración los hechos a los cuales nos enfrentamos en aquella ocasión.

En *Díaz Lizardi*, el Sr. Aguayo Leal y la Sra. Díaz Lizardi adquirieron una residencia en común pro indiviso cuando éstos eran novios. La relación de noviazgo terminó sin que hicieran uso de la residencia común. Al año de concluir el noviazgo, el Sr. Aguayo Leal contrajo nupcias con otra joven y se mudó con ésta a la residencia común de éste y

la Sra. Díaz Lizardi. Al año de ese acto, la Sra. Díaz Lizardi presentó una acción de división de comunidad de bienes y solicitó una renta por el tiempo en que el Sr. Aguayo Leal hizo uso exclusivo de la residencia junto a su esposa. Resolvimos en dicha ocasión que procedía que el Sr. Aguayo Leal pagara una renta por el uso de la propiedad desde el momento en que se mudó a ella con su nueva esposa. Resolvimos de esa manera, pues entendimos que el acto del Sr. Aguayo Leal de mudarse con su esposa constituyó una **exclusión** de la Sra. Díaz Lizardi del uso de la propiedad y por tanto le impidió a ésta el uso de la misma. Entendimos que, bajo aquellos hechos, no podíamos concluir que la Sra. Díaz Lizardi hubiese consentido a que su propiedad fuera utilizada por el Sr. Aguayo Leal y su esposa desde que se mudaron a ella hasta que se presentó la acción de división. Probablemente el resultado hubiese sido distinto si el Sr. Aguayo Leal se hubiese mudado solo a la propiedad. Véase *Díaz Lizardi, supra*, pág. 821, (Op. de Conformidad Juez Presidente Hernández Denton.)

Así pues, son asuntos distintos los que se dilucidan en este caso, frente a los que se dilucidaron en *Díaz Lizardi*. En aquel caso, hubo una clara exclusión de uno de los comuneros de la propiedad en común. Por lo tanto, desde el momento de la exclusión, surgió el derecho del otro comunero de recibir una renta por el uso exclusivo de la propiedad, pues desde ese momento se le impidió el uso de la cosa en común.

En este caso, se trata del uso exclusivo que hace un ex cónyuge de la residencia que una vez fue conyugal, y que permanece en comunidad por no haberse liquidado la sociedad de gananciales extinta con el divorcio. En casos como éste, en ausencia de un acto de exclusión, no se puede igualar el mero hecho del divorcio con la exclusión e impedimento de uso del cual habla el Código Civil en el artículo 328 y que origina una acción de resarcimiento en forma de renta al otro comunero. En el orden de estado civil, el divorcio implica necesariamente la ruptura completa del vínculo matrimonial y la separación de propiedad y bienes entre los cónyuges. Art. 105 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 381. Sin embargo, dicha ruptura no puede ser catalogada como una exclusión de uno de los comuneros de la propiedad en común, en los términos del artículo 328. Tenemos que tomar en consideración que en estos casos se trata de la residencia de la familia, y su atribución a uno sólo de los cónyuges no es equiparable a un acto de exclusión formal por parte de ese cónyuge al otro. Por esto, las rentas, si alguna hay que pagar al ex cónyuge por el uso de la residencia familiar, no se deberán sino hasta que el ex cónyuge no residente realice un requerimiento de éstas.⁵

⁵ Hacemos constar expresamente que no resolvemos en este caso, por no estar ante nuestra consideración, la interacción del derecho a hogar seguro y de la obligación de alimentar con los intereses propietarios del cónyuge no residente y si procederían en dicho caso el pago de rentas o cánones al otro cónyuge durante el período en el cual la propiedad estuvo sujeta al derecho a hogar seguro o exista una obligación de alimentar.

Así pues, en ausencia de prueba en contrario, se presumirá que el ex cónyuge no residente consintió tácitamente a que su ex cónyuge ocupara la residencia familiar exclusivamente, sin tener que pagar renta alguna hasta el momento del requerimiento. Véase *Díaz Lizardi*, *supra* pág. 814, nota al calce 2.

Con el beneficio de la normativa anteriormente establecida, pasamos a resolver el caso de autos.

III.

El Sr. Maldonado Dieppa y la Sra. Meléndez Berríos se divorciaron en marzo de 1998. En marzo de 2005, la Sra. Meléndez Berríos presentó una demanda de división de comunidad de bienes. El Sr. Maldonado Dieppa reconvino solicitando rentas desde el momento en que la hija menor de edad de ambos advino a la mayoría de edad en el año 2000.

Según establecido anteriormente, un comunero tendrá derecho a recibir rentas por el uso exclusivo que de la propiedad hace otro comunero, cuando haya un acto específico de exclusión por parte del usuario a los demás. De no existir dicho acto, es necesario que el comunero lesionado realice un requerimiento de pago por el uso exclusivo que realiza el otro comunero. En este caso, la Sra. Meléndez Berríos no excluyó específicamente al Sr. Maldonado Dieppa del uso y disfrute de la propiedad en cuestión. Simplemente la Sra. Meléndez Berríos, por acuerdo de las partes luego del divorcio, se quedó viviendo en la residencia conyugal junto a los tres hijos procreados durante la vivencia conyugal. El uso que hizo de la propiedad es conforme a su destino, no

contravino el interés de la comunidad, ni impidió al Sr. Maldonado Dieppa que usara de la propiedad en común.

Por lo tanto, según lo discutido anteriormente, las rentas por el uso exclusivo serán pagaderas desde que el ex cónyuge no residente, en este caso el Sr. Maldonado Dieppa, las solicitó a su ex cónyuge, la Sra. Meléndez Berríos. El Tribunal de Apelaciones resolvió que dicho momento fue al presentarse la reconvencción por parte del Sr. Maldonado Dieppa. Éste alega, sin embargo, que dicho momento se concretó en 2002, cuando en varias comunicaciones en las que se discutió la división de la comunidad, solicitó las rentas extrajudicialmente. Veamos.

El 24 de abril de 2002 el Sr. Maldonado Dieppa, a través de su representante legal, cursó una carta a la Sra. Meléndez Berríos solicitando la liquidación de la comunidad de bienes existente entre ellos. En dicho momento no reclamó rentas por el uso exclusivo del inmueble. Luego, el 29 de julio de 2002 envió nuevamente una carta, esta vez a la representación legal de la Sra. Meléndez Berríos, en la cual ofreció la cantidad de \$75,000.00 por la participación de la Sra. Meléndez Berríos en la comunidad, "tomando en consideración que el terreno fue una donación de su padre, que ella estuvo ocupando la residencia y el deterioro de la propiedad". La Sra. Meléndez Berríos rechazó dicha oferta mediante carta del 27 de agosto de 2002 y realizó una contraoferta de \$101,250.00.

Posteriormente, y en respuesta, el Sr. Maldonado Dieppa rechazó dicha contraoferta y expuso que "[l]a idea era llegar

a un acuerdo razonable, tomando en consideración que [la Sra. Meléndez Berríos] ha estado en la posesión de la propiedad por espacio de siete (7) años". La Sra. Meléndez Berríos respondió el 19 de noviembre de 2002 indicando que *infería* de la mención sobre la posesión de la propiedad por siete (7) años que el Sr. Maldonado Dieppa *estaba solicitando un crédito por arrendamiento*. Indicó que entendía que no procedía, y de proceder, debía ser desde que la hija menor de edad alcanzó la mayoría. Las partes continuaron realizando ofertas y contraofertas para la liquidación de la comunidad de bienes hasta el 10 de marzo de 2005 cuando la Sra. Meléndez Berríos presentó la demanda que originó la controversia.

El Sr. Maldonado Dieppa arguye que de las expresiones contenidas en las cartas relacionadas anteriormente, surge una intención de requerir rentas de forma prospectiva por el uso exclusivo del inmueble por parte de la Sra. Meléndez Berríos. No estamos de acuerdo. De dichas cartas lo que surge es la intención de que se tome en consideración el tiempo que la Sra. Meléndez Berríos utilizó el inmueble sólo para propósitos del cómputo de la cuota participativa de ésta en la comunidad. De esas expresiones no surge un requerimiento de parte del Sr. Maldonado Dieppa para que se le resarciera por el uso del inmueble, desde ese momento en adelante. Aunque es válido un reclamo de rentas de forma extrajudicial con el propósito de recibir las mismas de manera prospectiva, entendemos que en este caso el Sr. Maldonado Dieppa no exteriorizó dicha intención hasta el

momento en que presentó la reconvención a la demanda instada en su contra, el 6 de abril de 2005.

Por lo tanto, resolvemos, al igual que lo hicieron los foros inferiores, que la Sra. Meléndez Berríos está obligada a pagar renta por el uso exclusivo de la propiedad al Sr. Maldonado Dieppa desde el 6 de abril de 2005, fecha en la cual éste presentó la reconvención solicitándole a la Sra. Meléndez Berríos las rentas por el uso de la propiedad en común, hasta el presente.

Anabelle Rodríguez Rodríguez
Juez Asociada