

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL IX

CARMEN L. TORRES
BERRÍOS, HILDA TORRES
BERRÍOS, LUIS F. TORRES
BERRÍOS, MARÍA MERCEDES
TORRES BERRÍOS, MARÍA
MARGARITA TORRES
BERRÍOS, SARA TORRES
BERRÍOS, ROSARIO TORRES
BERRÍOS, MARÍA V. TORRES
BERRÍOS, FERNANDO
TORRES BERRÍOS, MARÍA
ELISA TORRES BERRÍOS,
JOSÉ NORBERTO TORRES
BERRÍOS, ANGELA TORRES
BERRÍOS, DALILA TORRES
BERRÍOS

Demandante - Apelante

V.

DIANA TORRES C/P
DIANA CENISEROS

Demandada

V.

MARÍA ISABEL TORRES
SANTIAGO, SUCESIÓN DE
MODESTO FRANCO COLÓN
COMPUESTA POR:
MODESTO FRANCO TORRES,
LUIS EMILIO FRANCO
TORRES, ALBA RAQUEL
FRANCO TORRES, CARMEN
BEATRIZ FRANCO TORRES,
ANGEL MANUEL FRANCO
TORRES, JOSÉ NORBERTO
FRANCO TORRES, MARÍA
GUADALUPE FRANCO
TORRES, ANDRÉS GERALDO
FRANCO TORRES, LUIS
RAFAEL FRANCO TORRES,
MARÍA MILAGROS FRANCO
TORRES, IVÁN GERARDO
FRANCO TORRES, ELBA
ISABEL, FRANCO TORRES,
HILDA DEL CARMEN
FRANCO TORRES, MARÍA DE
LOS ÁNGELES FRANCO
TORRES Y JOSÉ DANIEL
FRANCO TORRES

Interventores – Apelados

KLAN201500244

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia Sala
de Caguas

Caso Núm.:

E AC2009-0295

Sobre:

DIVISIÓN DE
COMUNIDAD
HEREDITARIA

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Domínguez Irizarry y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de abril de 2015.

La parte apelante, compuesta por Carmen L. Torres Berríos; Hilda Torres Berríos; Luis F. Torres Berríos; María Mercedes Torres Berríos; María Margarita Torres Berríos; Sara Torres Berríos; Rosario Torres Berríos; María V. Torres Berríos; Fernando Torres Berríos; María Elisa Torres Berríos; José Norberto Torres Berríos; Ángela Torres Berríos; y Dalila Torres Berríos, comparece ante nos y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 26 de septiembre de 2014, debidamente notificado a las partes el 10 de octubre de 2014. Mediante la aludida determinación, el foro primario declaró *Ha Lugar la Moción en Oposición a Sentencia Sumaria y para que se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Interventora.*

Por los fundamentos expuestos a continuación, revocamos la *Sentencia* apelada y devolvemos el caso de autos al foro de primera instancia para la celebración de la vista sobre la procedencia de la prescripción adquisitiva.

I

El 16 de julio de 2009, la parte apelante presentó una demanda sobre división de comunidad hereditaria en contra de su hermana Diana Torres, quien según se alegó, se encontraba en posesión de una parcela de terreno ubicada en el Barrio Rincón de Cidra perteneciente al caudal hereditario. Alegaron, además, que la demandada obtuvo posesión de la propiedad por virtud de un

testamento nulo otorgado por el causante¹. Los apelantes solicitaron, además, la expedición de una *Orden de Prohibición de Enajenación* de la referida propiedad.

Así las cosas, el 21 de enero de 2011, la parte apelada, María Isabel Torres Santiago, hermana del causante y viuda de Modesto Franco Colón, y la Sucesión Modesto Franco Colón compuesta por Modesto Franco Torres; Luis Emilio Franco Torres; Alba Raquel Franco Torres; Carmen Beatriz Franco Torres; Ángel Manuel Franco Torres; José Norberto Franco Torres; María Guadalupe Franco Torres; Andrés Geraldo Franco Torres; Luis Rafael Franco Torres; María Milagros Franco Torres; Iván Geraldo Franco Torres; Elba Isabel Franco Torres; Hilda del Carmen Franco Torres; María de los Ángeles Franco Torres; y José Daniel Franco Torres, como parte interventora, presentaron una *Moción Urgente Sobre Comparecencia Especial*. Adujeron que el causante Modesto Torres Santiago y su esposa Carmen María Berríos Rivera donaron a la hermana de éste, María Isabel Torres Santiago, un solar con una cabida de setecientos treinta y cinco metros cuadrados y cincuenta y tres centésimos (735.53) a segregarse de la parcela antes mencionada que ubica en el Barrio Rincón de Cidra, para que ésta y su esposo Modesto Franco Colón construyeran una vivienda.

Sostuvieron que cónsono con la voluntad del matrimonio Torres Berríos edificaron sobre el terreno en controversia una residencia, la cual habían venido poseyendo desde el 1956, año en que el huracán Santa Clara azotó a nuestra Isla. Arguyeron, además, que su posesión ininterrumpida durante más de treinta (30) años les dio derecho a la titularidad de la porción del terreno sobre el cual edificaron por virtud de la doctrina de prescripción

¹ El 18 de octubre de 2011, el foro primario dictó *Sentencia Parcial* y declaró nulo el referido testamento suscrito por Modesto Torres Santiago el 28 de noviembre de 2006 en el estado de Tejas y, en consecuencia, determinó que la finca pertenecía a la Sucesión Modesto Torres Santiago.

adquisitiva extraordinaria que establece el Art. 1859 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5280.

Luego de varias incidencias procesales, el 22 de julio de 2014, la parte apelante presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Sostuvieron que el terreno pertenecía en su totalidad a la Sucesión Modesto Torres Santiago, pues entre el matrimonio Torres Berríos y el matrimonio Franco Torres no se configuró una donación. Asimismo, señalaron que por aplicación de la figura de la accesión tenían derecho a hacer suya la propiedad edificada por el matrimonio Franco Torres. La parte apelante no presentó documento alguno acompañando su solicitud.

El 26 de agosto de 2014, la parte apelada presentó una *Moción en Oposición y para que se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Compareciente*. Su principal contención fue que advinieron titulares del terreno donde se encuentra edificada su residencia al mantener su posesión pública, pacífica e ininterrumpidamente por un periodo de tiempo de cincuenta y nueve (59) años, y en concepto de dueños, tal y como lo requiere nuestro ordenamiento jurídico para que se configure la prescripción adquisitiva extraordinaria. Por igual, alegaron que adquirieron el terreno en cuestión por medio de una donación por parte del matrimonio Torres Berríos.

Como anejos de la referida moción, los apelados incluyeron una copia de una *Escritura de Poder Especial* otorgada el 16 de marzo de 1978 por el matrimonio Torres Berríos para que a nombre y en representación de éstos gestionaran la aprobación de la segregación del solar en donde estaba edificada su vivienda; una *Declaración Jurada* suscrita por la señora María Isabel Torres Santiago, en la que declaró cómo advino titular junto a su esposo del terreno en controversia; y una carta alegadamente suscrita por

el señor Modesto Torres Santiago en donde manifestó su intención de donar el terreno en cuestión al matrimonio Franco Torres. La parte apelante no presentó una oposición a la referida solicitud de sentencia sumaria.

Luego de evaluar ambas solicitudes, el 26 de septiembre de 2014, el foro de primera instancia acogió la solicitud de la parte apelada y dictó *Sentencia Sumaria* a su favor. El foro primario resolvió que en el caso de autos no se configuraron los requisitos que exige nuestro ordenamiento jurídico para la donación del terreno en controversia. Concluyó, además, que quedaron probados todos los requisitos para la prescripción adquisitiva de dicho terreno. Consecuentemente, dictó sentencia declarando el derecho de dominio de la parte apelada sobre la propiedad objeto de este procedimiento, ordenando a su vez al Registrador de la Propiedad de Caguas, la cancelación de cualesquiera inscripciones que tuviera dicha propiedad a favor del señor Modesto Torres Santiago o de su sucesión, y cualquier otra disposición incompatible con la sentencia, y condenó a la parte apelante el pago de cinco mil dólares (\$5,000.00) por concepto de honorarios de abogado. Inconforme con tal determinación, el 24 de octubre de 2014, la parte apelante presentó una *Moción en Solicitud de Reconsideración*, la cual fue denegada el 26 de enero de 2015. Aún insatisfecha, el 25 de febrero de 2015, la parte apelante acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar la solicitud de Sentencia Sumaria de la parte interventora en lugar de ordenar la celebración de un juicio plenario para dirimir la prueba y adjudicar las controversias.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al decretar el derecho de dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria a favor de la parte interventora sobre una porción de la propiedad de los demandantes apelantes.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar al Honorable Registrador de la Propiedad a cancelar cualquier inscripción a favor de la parte demandante sobre la propiedad objeto del litigio.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponer contra la parte demandante honorarios de abogado sin que exista temeridad.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

A

En nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o usucapión. Art. 549 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 1931; Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 5241. El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. Por tanto, una vez transcurrido la totalidad del término fijado en nuestro ordenamiento, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona, que en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese periodo con los requisitos de ley. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26-27 (2012).

La prescripción adquisitiva se bifurca en dos modalidades, a saber: la ordinaria y la extraordinaria. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., T. II, 1983, pág. 265. *Id.* Tanto la usucapión ordinaria como la extraordinaria requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en la ley. Artículos 1840 y 1841 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 5261 y 5262. En la prescripción adquisitiva ordinaria se requiere la posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso de un tiempo fijado por

ley, a saber: diez (10) años. Artículo 1857 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5278. El concepto de buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y que podía transmitir su dominio. Artículo 1850 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5271. Por su parte, el título se entiende justo cuando es legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. Artículo 1852 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5273; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011).

Además, conforme al Artículo 1853 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5274, el título debe ser verdadero y válido. Sin embargo, el justo título no significa que el título deba ser perfecto. De otra parte, la prescripción adquisitiva extraordinaria no requiere el elemento de buena fe ni de justo título, por lo que se le requiere al poseedor un término más prolongado para que pueda adquirir la cosa o el derecho. En ésta, el término requerido es de treinta (30) años para los bienes inmuebles. Artículo 1859 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5280; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra, a la pág. 839.

Únicamente la posesión que se adquiere en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Los actos de carácter posesorio ejecutados por licencia o mera tolerancia del dueño no son suficientes para que se cumplan con los requisitos de la prescripción extraordinaria ya que falta el requisito de la posesión en concepto de dueño. Es decir, aquel que posee con permiso, licencia o autorización del dueño no puede adquirir un derecho real por prescripción adquisitiva debido a que nunca estuvo en posesión de la propiedad en concepto de dueño. En este sentido, es doctrina firmemente establecida en el derecho civil que como norma general todos los que poseen en nombre o en

representación de otro no pueden adquirir el dominio poseído por ellos, ni ningún otro derecho, por virtud de prescripción ordinaria o extraordinaria. *Id.*

Ahora bien, para que se produzca la prescripción adquisitiva extraordinaria que establece el Art. 1859 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, deben exigir nuestros tribunales de justicia la prueba de los siguientes hechos: (1) una posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño del inmueble; (3) ya que el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño; (4) cuya posesión ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive, no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído; (5) cuya posesión resulte además pública, pacífica; (6) sin que se haya interrumpido naturalmente, o sea, por abandono de la cosa por el poseedor, por más de un año, o civilmente, en virtud de diligencia judicial o notarial, o por un reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor, antes de haber transcurrido los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción; y (7) sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia después de consumada la prescripción extraordinaria. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, *supra*, a las págs. 28-29.

B

Por otro lado, en nuestro ordenamiento jurídico, la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36, regula lo referente a una sentencia dictada sumariamente. El

mecanismo de sentencia sumaria tiene como finalidad “propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no contengan controversias genuinas de hechos materiales”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); Véase *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288 (2012); *Zapata v. J.F. Montalvo Cash & Carry*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Consecuentemente, se permite disponer de asuntos pendientes ante el foro judicial sin necesidad de celebrar un juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. Su utilidad como vehículo para agilizar los procesos judiciales y descongestionar los tribunales resulta indiscutible. (Citas omitidas). *Id.* Por ende, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, provee para que una parte contra la cual se ha formulado una reclamación pueda “presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación”.

Por su parte, para derrotar una moción se sentencia sumaria, la parte promovida opositora deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos materiales y esenciales. No obstante, el hecho de que no se presente prueba que controvierta la presentada por el promovente, no significa necesariamente que procede la sentencia sumaria. En los casos en que no exista una clara certeza sobre los hechos materiales y esenciales de la controversia, no procede una sentencia sumaria. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184-185 (2005). De manera que, el mero hecho de que el promovido no se oponga con evidencia que contravenga la presentada por el solicitante de la sentencia sumaria, no implica

necesariamente que ésta proceda. Es imprescindible que se demuestre tener razón como cuestión de derecho. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 138 (2006).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha establecido, sin embargo, que no es aconsejable utilizar el mecanismo procesal de la sentencia sumaria en casos que por la naturaleza de la controversia se hace difícil obtener la verdad de todos los hechos pertinentes a través de declaraciones juradas o deposiciones, donde hay elementos subjetivos de intención, propósitos mentales o negligencia o cuando el factor credibilidad sea esencial. *Rosario Ortiz v. Nationwide Insurance Co.*, 158 DPR 775, 780 (2003); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994).

La razón para ello en este tipo de casos es que resulta sumamente difícil que el tribunal pueda reunir ante sí toda la verdad de los hechos a través de documentos. *Piñero González v. A.A.A.*, 146 DPR 890 (1998); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994). Así pues, aunque el tribunal puede dictar sentencia sumaria a su discreción, no es aconsejable resolver sumariamente casos complejos o que envuelvan cuestiones de interés público. *H.M.C.A. P.R., Inc. v. Contralor*, 133 DPR 945, 958 (1993).

Por ello, el mecanismo de sentencia sumaria debe ser utilizado con cautela, ya que una controversia mal adjudicada sumariamente tiene el efecto de privar al litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley. *González Rivera v. Multiventas*, 165 DPR 873 (2005). A tono con lo anterior, nuestro más Alto Foro ha expresado que la privación de un litigante de su "día en corte" es una medida procedente solo en casos extremos, a usarse solamente en casos claros. *Malavé Serrano v. Oriental Bank & Trust*, 167 DPR 593 (2006).

Finalmente, como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004).

Recordemos que las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción. El propósito de esa regla consiste en que los foros apelativos no deben pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario. Es cierto que “[l]a tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil. Sin embargo, no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad”. Por eso, nuestro más Alto Foro ha definido la discreción como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. (Citas omitidas). *Zapata v. J.F. Montalvo Cash & Carry*, supra, a las págs. 434-435.

A tenor con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que un tribunal abusa de su discreción:

[. . .] cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los

hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente. *Zapata v. J.F. Montalvo Cash & Carry*, supra, pág. 435.

III

En esencia, en su primer planteamiento de error la parte apelante arguye que el foro de primera instancia incidió al resolver el pleito de autos por la vía sumaria.

En el presente caso, el Tribunal entendió que no existían controversias sobre hechos esenciales. Determinó que la parte apelada consolidó su título sobre el terreno en controversia mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria que establece el Art. 1859 de nuestro Código Civil, *supra*. Sin embargo, no estamos de acuerdo con tal determinación, pues el tribunal apelado formuló sus determinaciones de hechos sin un desfile de prueba a tales extremos.

Conforme reseñamos anteriormente, nuestro más Alto Foro ha expresado que para que se produzca la prescripción adquisitiva extraordinaria, debe exigirse por nuestros tribunales prueba de los siguientes extremos: (1) una posesión continuada durante treinta (30) años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño del inmueble; (3) ya que el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño; (4) cuya posesión ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive, no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído; (5) cuya posesión resulte además pública, pacífica; (6) sin que se haya interrumpido naturalmente, o sea, por abandono de la cosa por el poseedor, por más de un año, o civilmente, en virtud de diligencia judicial o notarial, o por un reconocimiento expreso o tácito del derecho del

dueño hecho por el poseedor, antes de haber transcurrido los treinta (30) años durante los cuales se consuma la prescripción; y (7) sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia después de consumada la prescripción extraordinaria.

Luego de un ponderado examen del expediente de epígrafe, resolvemos que existen claras controversias sobre hechos materiales y pertinentes. Los anejos que se unieron a la solicitud de sentencia sumaria no acreditan las circunstancias en que la parte apelada adquirió por usucapión el inmueble en cuestión. En los mismos no se establece si la posesión del inmueble fue continua y mantenida durante el tiempo requerido por ley, o si fue interrumpida. Tampoco se establece si la posesión fue en concepto de dueño o por mera tolerancia de los dueños del inmueble. Por igual, está en controversia si la posesión fue pacífica o si se poseyó por virtud de fuerza o violencia, y si fue pública o se realizó clandestinamente.

No olvidemos que por el mero hecho de que el promovido no se oponga con evidencia que contravenga la presentada por el solicitante de la sentencia sumaria no implica que ésta proceda. Resulta forzoso que se demuestre tener razón como cuestión de derecho, cosa que en el presente caso no ocurrió, pues la parte apelada no estableció los actos indicativos de la usucapión. En fin, resulta menester que se celebre una vista evidenciaria en donde se les permita a las partes presentar la prueba necesaria para que el Tribunal pueda establecer de acuerdo a la misma si en efecto la prescripción adquisitiva extraordinaria se produjo. Así, resolvemos que el primer planteamiento de error se cometió. Debido a la conclusión a la cual hemos arribado, resulta innecesario

adentrarnos en la discusión del resto de los señalamientos de error.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la *Sentencia* apelada y devolvemos el caso de autos al foro de primera instancia para la celebración de la vista sobre la procedencia de la prescripción adquisitiva.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones