

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA  
PANEL VII

Amalio Méndez  
Negrón, Gladys A.  
Miranda Collazo y la  
Sociedad Legal de  
Gananciales por  
ellos compuesta

APELADOS

v.

Doris Méndez Negrón,  
Eric J. Vázquez  
Méndez y Guillermo  
J. Vázquez Méndez

APELANTES

KLAN201500557

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de Ponce

Caso Núm.:  
J PE2014-0219  
(601)

Sobre:  
Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Flores García y el Juez Sánchez Ramos.

Brau Ramírez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de julio de 2015.

-I-

Se trata de una demanda de desahucio en precario instada ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce, por el apelado Amalio Méndez Negrón, en unión a su esposa Gladys Miranda Collazo, contra la apelante Doris Méndez Negrón, quien es hermana de doble vínculo del apelado.<sup>1</sup>

La demanda tiene por objeto la posesión de un inmueble ubicado en la Carretera 123, Km. 13.5 en Ponce, designado como Parcela B de la Hacienda La Catalina, Sector Corral Viejo. La propiedad pertenecía a los padres de las partes. Fue donada al apelado

---

<sup>1</sup>En la demanda inicialmente se incluyó como codemandados a dos de los hijos de la apelante, Eric y Guillermo Vázquez Méndez. La parte apelada desistió de su reclamación contra éstos, expresando que no están residiendo en la propiedad objeto de la controversia.

mediante la Escritura 35 del 6 de abril de 1985, ante el Notario Antonio Rodríguez.

En esa ocasión, los padres de las partes donaron a tres de sus hijos tres parcelas separadas de la finca. Al apelado, según indicado, le fue asignada la Parcela B. A la apelante le fue asignada la Parcela A, mientras que a otro de los hermanos le fue asignada la parcela C. Los tres hijos comparecieron en la Escritura, en unión a sus padres, y aceptaron las donaciones. La escritura fue oportunamente elevada al Registro de la Propiedad.

El récord refleja que la apelante edificó una casa sobre la parcela A, la que dedicó a alquiler.<sup>2</sup> No obstante, la apelante nunca ocupó la parcela que le fue donada a ella. En su lugar, la apelante ocupó, desde 1985, la parcela B que pertenece a su hermano, con el consentimiento de éste.<sup>3</sup> No existe controversia entre las partes, en torno a que el título a la propiedad corresponde al apelado, quien tiene la finca inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad y quien ha ejercitado actos de dominio.<sup>4</sup> La apelante ocupa la propiedad como precarista sin pagar canon alguno.

Habiendo surgido desavenencias entre las partes<sup>5</sup>, en mayo de 2014, la parte apelada instó la presente

---

<sup>2</sup> Para la fecha del juicio, la apelante había perdido su título sobre la parcela A. No se desprenden las circunstancias en que esto ocurrió. La apelante adujo que fue víctima de un fraude por parte de un corredor, pero su testimonio sobre este particular resulta confuso, al igual que sucede con otras partes de su declaración.

<sup>3</sup> Durante el juicio, el apelado explicó que permitió a la apelada residir en al propiedad porque ella quería vivir sola y no quería ocupar la parcela A. (Según indicado, la apelada dedicó su propiedad a arrendamiento).

<sup>4</sup> En el 2008, el apelado gravó la propiedad con una hipoteca, la que él ha estado pagando. De acuerdo a su testimonio, el apelado paga los gastos de agua y electricidad de la parcela.

<sup>5</sup> El apelado señaló que él había presentado un litigio contra la apelante para obtener la custodia de la madre de ambos.

acción ante el Tribunal de Primera Instancia solicitando el desahucio de la apelante. La apelante contestó la demanda y se opuso al desahucio.<sup>6</sup> Alegó, entre otras cosas, que ella había pagado por la construcción de la casa que ocupaba, con la anuencia del titular de la finca, por lo que era una edificante de buena fe, 31 L.P.R.A. sec. 1164, teniendo derecho a retener la posesión de la casa hasta que se le hubieran reembolsado los gastos útiles realizados por ella, 31 L.P.R.A. sec. 1468; véase, Marín v. Montijo, 109 D.P.R. 268, 278 (1979).

Trabada la controversia, el Tribunal celebró una vista evidenciaria, donde las partes tuvieron la oportunidad de desfilan prueba en apoyo de sus respectivas contenciones. Durante la vista, al apelado declaró que cuando él adquirió la propiedad en 1985, el predio contenía una edificación que había sido comenzada pero se había quedado sin terminar.

Según su versión, el apelado contrató a un familiar para que terminara la construcción. El apelado alega que él fue quien pagó los gastos de la construcción con fondos gananciales.<sup>7</sup> Luego de terminada la casa, la apelante la ocupó, porque ella no quería vivir con sus padres.<sup>8</sup> El apelante presentó un acta de edificación que indicaba que él era el titular de la edificación.

Por su parte, la apelante declaró que ella había comenzado a vivir en la parcela B desde 1984, con el

---

<sup>6</sup> Compareció in *forma pauperis*, lo que fue admitido por el Tribunal.

<sup>7</sup> De ahí que se incluyera a su esposa como demandante en la acción.

<sup>8</sup> El apelado no produjo las facturas relacionadas con la construcción. Explicó que la apelante se las había apropiado.

consentimiento de sus padres.<sup>9</sup> Añadió, que ella no sólo había realizado una construcción en la parcela A, sino que también había asumido el costo de construir una casa en la parcela B del apelado, la que sus padres planificaban ocupar con ella.<sup>10</sup>

En apoyo de su declaración, la apelante presentó varias facturas firmadas por ella entre enero y abril de 1985, que ella aseguró estaban asociadas a la construcción de la casa en la parcela B.<sup>11</sup>

La parte apelada alegó, sin embargo, que las facturas se referían a la construcción realizada en la parcela A. Durante su conainterrogatorio, la apelante admitió que la casa construida en la parcela B era de sólo tres cuartos. El apelado señaló que esto era inconsistente con la contención de la apelante de que ella construyó la casa porque sus padres "se querían mudar conmigo". (Tr., p. 84).<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Según su declaración, ella vivió en la propiedad junto con su compañero y otra pareja. Vivían en casetas de campaña. (Durante su testimonio, el apelado señaló que el estilo de vida de la apelante no era del agrado de los padres de ellos, lo que era una de las razones que la apelante quería vivir sola. El apelado insinuó que su hermana y sus acompañantes vivían en una "comuna", lo que fue negado por la apelante).

<sup>10</sup> La apelante explicó que el otorgamiento por sus padres de la Escritura de Donación a ella y dos de sus hermanos había obedecido a que existía un hijo fuera de matrimonio. Según la apelante, la intención de ellos era que el apelado les devolviera la parcela B, luego de que hubieran lidiado con ese problema.

<sup>11</sup> Las facturas presentadas fueron: (1) factura del 18 de enero de 1985 a favor de José Méndez por \$120.00, por trabajos de construcción; (2) factura del 25 de enero de 1985 a favor de José Méndez por \$242.00, por trabajos de construcción; (3) factura del 26 de enero de 1985 a favor de Luis Martínez por \$15.00, por trabajos de construcción; (4) factura de febrero de 1985 a favor de José Méndez por \$206.00, por trabajos de construcción; (5) factura de 13 de febrero de 1985 a favor de Luis Torres por \$210.00, por acarreo de piedra y arena; (6) factura del 15 de febrero de 1985 a favor de Jerry Rodríguez por \$60.00; (7) factura del 15 de marzo de 1985 a favor de Gerardo Rodríguez, por trabajo realizado; (8) factura de 18 de abril de 1985 a favor de Luis Torres, por \$300.00, por acarreo de materiales. También se presentó una factura de \$80.00 por la compra de una lavadora.

Las sumas envueltas ascienden a un poco más de \$1,000.00. Durante su declaración, la apelante explicó que ella no había podido obtener otros recibos debido al tiempo transcurrido.

<sup>12</sup> Para esa época, la apelante tenía una hija, que no estaba viviendo con ella. También, según hemos visto, admitió que ella había empezado a vivir en la parcela B junto con su compañero y otra pareja.

A base de la prueba desfilada, el 30 de septiembre de 2014, el Tribunal de Primera Instancia emitió una sentencia declarando con lugar la demanda. En su dictamen, el Tribunal aclaró que había conferido credibilidad al testimonio del apelado.

El Tribunal expresó:

La parte demandante demostró un título claro e inscrito en el Registro de la Propiedad. El título lo adquiere el codemandante Amalio Méndez Negrón, mediante donación de sus padres y éstos también le donaron uno de los predios colindantes con el del demandante a la codemandada Doris Méndez Negrón, pero ésta ya no es titular de este predio tampoco. Además, la parte demandante demostró actos de pleno dominio del terreno y la estructura que en él enclava, como lo es la hipoteca que constituyó dando el inmueble en garantía de un financiamiento en el año 2008 y que él ha pagado y al día de hoy el demandante Amalio Méndez Negrón continúa pagando.

El Tribunal descartó la versión de la apelante de que ella había invertido dinero en la propiedad y que era quien había pagado por la construcción de la casa. El Tribunal ordenó el desahucio de la apelante.

La sentencia del Tribunal fue notificada el 6 de octubre de 2014, pero ello se hizo de manera defectuosa. La apelante presentó el recurso KLAN2014-01682 ante este Tribunal. El Tribunal intentó enmendar su notificación el 17 de octubre de 2014, lo que produjo un segundo recurso de apelación, KLAN2014-01945, que fue oportunamente consolidado con el caso KLAN2014-01682. Mediante sentencia emitida el 31 de diciembre de 2014, este Tribunal desestimó las apelaciones, concluyendo que ambas eran prematuras, y le ordenó al Tribunal notificar nuevamente su dictamen.

En cumplimiento del mandato de este foro, el 12 de marzo de 2015, el Tribunal notificó su sentencia. Insatisfecha, la parte apelante acudió ante nosotros.

-II-

En su recurso, la parte apelante plantea que el Tribunal erró al declarar con lugar la demanda de desahucio. Alega que existe un conflicto de título.

No se discute que el titular de una propiedad tiene el derecho de obtener el desahucio contra un precarista. 32 L.P.R.A. sec 2822; A.T.P.R. v. Padín Santiago, 104 D.P.R. 426, 428 (1975). En el presente caso, no existe controversia en torno a que el título sobre la propiedad corresponde al apelado, a quien le fue donada la parcela mediante la Escritura 35 del 6 de abril de 1985 y quien ha sido su titular desde entonces. La apelante, en este sentido, admite que ella ha detentado la posesión del inmueble sin ser su titular.

La apelante plantea, sin embargo, que ella tiene derecho a retener la propiedad porque ella fue quien pagó por la construcción de la casa. Aunque este tipo de reclamo puede derrotar una acción de desahucio, véase, Rivera v. Santiago, 56 D.P.R. 381 (1940), el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha advertido que para ello no basta una mera alegación, sino que la parte demandada tiene el peso afirmativo para establecer que es un constructor de buena fe. Marín v. Montijo, 109 D.P.R. a la pág. 278; C.R.U.V. v. Román, 100 D.P.R. 318, 327-328 (1971).

En el presente caso, el Tribunal de Primera Instancia estimó que la parte apelante no descargó este peso.

La parte apelante plantea que el Tribunal de Primera Instancia erró en su apreciación de la prueba desfilada. Alega que ella presentó evidencia documental tendiente a establecer que ella fue quien pagó por los gastos de la construcción de la casa existente en la propiedad.

La norma es que las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia merecen deferencia por el Tribunal de Apelaciones y que no serán revocadas, salvo que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de Procedimiento Civil. En ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, el Tribunal de Apelaciones no interviene con la aquilatación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia. S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., 177 D.P.R. 345, 356 (2009); véase, además, Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 D.P.R. 750 (2013).

Debe recordarse que el Tribunal de Primera Instancia se encuentra en una posición superior para evaluar la credibilidad de los testigos que dicho foro ha tenido ante sí. Trinidad v. Chade, 153 D.P.R. 280, 291 (2001).

En el presente caso, hemos examinado el récord y no estamos en posición de sustituir la apreciación del Tribunal de Primera Instancia, quien descartó la versión de la apelante. Reconocemos que la apelante presentó evidencia para establecer que ella había incurrido en gastos de construcción entre enero y abril de 1985. Pero no está claro que dichos gastos correspondan a la propiedad ubicada en la parcela B. Al contrario, el récord refleja que para esta época la

apelante realizó una construcción en la parcela que le fue donada a ella (Parcela A), lo que no está en controversia. El Tribunal de Primera Instancia podía razonablemente concluir que las facturas presentadas se relacionaban con esta última edificación.

La apelante no demostró que ella contara con los medios para pagar por dos edificaciones. La contención de la apelante de que ella construyó la casa en la parcela B para que sus padres fueran a vivir con ella es inconsistente con la actuación de ellos de donarle dicha parcela al apelado en abril de 1985.

Tampoco existe controversia alguna que los padres de la apelante no fueron a vivir con ella a la parcela B. El Tribunal de Primera Instancia podía dar credibilidad a la versión del apelado de que los padres de la apelante no estaban de acuerdo con el estilo de vida de ella.

Nada hallamos en el récord que indique que la versión del apelado es increíble o que debía ser rechazada por el Tribunal. En estas circunstancias, declinamos sustituir la apreciación del foro recurrido, quien dio credibilidad a la versión del apelado y rechazó el testimonio de la apelante.

Reconocemos que la apelante ha vivido en la propiedad objeto de la controversia por muchos años. Pero este mero hecho es insuficiente para la concesión de un remedio a su favor. Cf., Departamento de la Vivienda v. Molina Figueroa, 186 D.P.R. 461 (2012).

El principio, según hemos indicado, es que el titular de una propiedad tiene derecho o solicitar el desalojo de un precarista. No erró el Tribunal de



Primera Instancia al conceder el desahucio en el caso de autos.

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones