

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA
PANEL VII

EFRAÍN GAMBOA ORTIZ

Demandante – Apelante

v.

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE CAYEY

Demandados - Apelados

KLAN201500625

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Guayama

Civil Núm.
GAC2013-0029

Sobre: Prescripción
adquisitiva

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

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de diciembre de 2015.

Comparecen ante nosotros el señor Efraín Gamboa Ortiz y la señora Milagros Vázquez Santiago (en conjunto los “Propietarios”), mediante recurso de apelación, y nos solicitan que revisemos una sentencia del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama, mediante la cual dicho foro denegó la demanda de prescripción adquisitiva presentada por éstos.

Por los fundamentos que discutiremos, se confirma la sentencia emitida.

I.

El 15 octubre del 1980, los Propietarios adquirieron la propiedad que se describe a continuación (el “Inmueble”):

URBANA: Solar marcado con el número DOS (2) de la Manzana I, según el plano de inscripción del proyecto de solares de la CRUV, UM guion Seis guion CIENTO TREINTA Y SIETE (UM-6-137), denominado Residencial La Plata, radicado en el Barrio Rincón del término municipal de Cayey, Puerto Rico, con una cabida, superficial de DOSCIENTOS OCHENTAICINCO punto OCHENTA METROS CUADRADOS (285.80M.C.) y colinda por el NORTE, con el solar número I-uno (I-1), distancia de veintiuno punto noventa y nueve metros (21.99m); por el SUR, con el solar número I-tres (I-3), distancia de veintiuno punto

noventaiocho metros (21.98m); por el ESTE, con Aguirre Corporation of Puerto Rico, distancia de trece metros (13.00m); y por el OESTE, con la Calle Número Nueve (9), distancia trece metros (13.00m).¹

El Inmueble colinda con el solar I-2 de la Calle Topacio, que le pertenece al Municipio Autónomo de Cayey (el “Municipio”) y se ha destinado para uso público como Cementerio Municipal.

Desde el 1980, los Propietarios han utilizado como dueños, de manera ininterrumpida, pública y pacífica, una franja del terreno colindante, de trescientos punto dos mil setecientos veintiocho metros (300.2728m), perteneciente al Municipio. La franja que ocuparon los Propietarios era parte del terreno del Cementerio Municipal pero quedaba fuera de la verja de éste y no estaba siendo utilizada para ese fin público. Por más de 30 años, los Propietarios han limitado el acceso a dicho solar mediante la instalación de verjas y portones, y le han brindado mantenimiento, cuidado y seguridad para su beneficio exclusivo.

El 4 de marzo de 2013, los Propietarios presentaron la demanda de referencia, ante el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”), alegando que habían adquirido la franja del terreno colindante en virtud de la prescripción adquisitiva extraordinaria o usucapión. Además, alegaron que el Municipio había reconocido, mediante carta del 20 de abril de 2012, firmada por el Alcalde de Cayey, el Lcdo. Rolando Ortiz Velázquez, que durante 33 años los Propietarios habían ocupado la franja de terreno en controversia.² Así pues, solicitaron que se declarara el título de dicho terreno a su favor y que se ordenara su inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

El Municipio contestó la demanda y admitió que, según fue constatado por el personal municipal, los Propietarios habían

¹ Exhibit IV del Apéndice que acompaña el recurso de Apelación (el “Apéndice”).

² Exhibit VII del Apéndice.

limitado el uso de una franja del solar I-2, mediante la instalación de una verja.

El 29 de julio de 2014, los Propietarios presentaron solicitud de sentencia sumaria. El 21 de agosto de 2014, el TPI ordenó al Municipio a exponer su posición dentro de 20 días. El 12 de septiembre de 2014, el Municipio informó que no se oponía a reconocer la titularidad por prescripción adquisitiva, si ello procedía en derecho. Por lo tanto, solicitó que el TPI emitiera una sentencia declaratoria resolviendo si un cementerio municipal es un bien patrimonial del Estado o un bien de uso público no susceptible de adquisición por usucapión.

El 25 de marzo de 2015, el TPI dictó sentencia denegando la demanda y ordenando a los Propietarios a eliminar, a su costo, toda edificación, verja o estructura ubicada en el terreno del Municipio. El TPI concluyó que el Cementerio Municipal no era un bien patrimonial contra el cual se pudiera solicitar y levantar la prescripción adquisitiva, sino que era un bien destinado al uso público y, por ende, estaba fuera del comercio jurídico humano. Dicha sentencia fue notificada el 27 de marzo de 2015.

Inconformes con lo resuelto por el TPI, el 27 de abril de 2015, los Propietarios presentaron el recurso de referencia. Señalan como único error que el TPI concluyera que el terreno aledaño al Cementerio Municipal de Cayey es un bien de uso público en relación con el cual no se puede invocar la prescripción adquisitiva.

II.

A. *La clasificación de los bienes*

Nuestro ordenamiento jurídico clasifica los bienes como comunes, de dominio público y privados. *Watchtower Bible v. Mun. Dorado I*, Opinión de 18 de noviembre de 2014, 2014 TSPR 138, 192 DPR ____ (2014); *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I*, 174

DPR 518, 557 (2008); Art. 253 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1022. Los bienes comunes son aquellos que no pertenecen a nadie en particular y pueden ser utilizados por todos en conformidad con su propia naturaleza como, por ejemplo, el aire, las aguas pluviales, el mar y sus riberas. Art. 254 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1023. Por su parte, se consideran bienes de dominio público los que están destinados al uso público como los caminos, canales, ríos, torrentes, y otros. Art. 255 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1024. Son considerados bienes de uso público “los caminos estadales y los vecinales, las plazas, calles, fuentes y aguas públicas, los paseos y las obras públicas de servicio general, costeadas por los mismos pueblos o con fondos del tesoro de Puerto Rico”. Art. 256 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1025.

Es preciso señalar que no existe diferencia entre los bienes de dominio público y los de uso público, pues a ambos le aplican las mismas restricciones. M. Godreau y J.A. Giusti, *Las Concesiones de la Corona y Propiedad de Tierra en Puerto Rico, Siglos XVI–XX: un estudio jurídico*, 62 Rev. Jur. U.P.R. 351, 562 (1993). En efecto, ambos tipos de bienes quedan excluidos del comercio jurídico humano y se caracterizan como inembargables, imprescriptibles e inalienables. *Íd.*

Los demás bienes que poseen el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o sus municipios, son patrimoniales. *Íd.* Así pues, se consideran bienes privados, tanto los bienes patrimoniales del Estado, como los que pertenecen a los particulares individual o colectivamente. Art. 257 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1026.

B. La transformación de los bienes mediante actos de afectación y desafectación

Un bien patrimonial del Estado puede transformarse en un bien de dominio público y viceversa, mediante actos de afectación y desafectación. *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I, supra*, pág.

564. Sobre este particular el Art. 274 del Código Civil establece que:

Entre las cosas que no son susceptibles de apropiación están comprendidas aquellas que no pueden ser propiedad particular por razón de su objeto, tales como las cosas en común o sean aquéllas cuyo uso y disfrute pertenece a todos los hombres.

Hay otras cosas, por el contrario, que aunque por su naturaleza son susceptibles de propiedad particular, pierden esta cualidad como consecuencia de la aplicación que de ellas se hace para fines públicos incompatibles con la propiedad privada, si bien pueden adquirir su primitiva condición tan pronto cese el fin público que se las hubiera dado; tales son los terrenos de las carreteras, calles y plazas públicas. 31 LPRA sec. 1082.

Así pues, el acto de afectación implica que el bien ha sido destinado a un fin de interés público. *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I, supra*, pág. 564. La afectación puede ocurrir por virtud de una declaración legislativa o mediante actos administrativos del Estado amparados en alguna ley. *Íd* a la pág. 565. Asimismo, un bien cuyo uso es común, por su propia naturaleza, podrá adquirir la clasificación de dominio público sin que sea necesario un acto de afectación. *Íd*; Art. 255 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1024. Por último, será posible que un bien quede afectado mediante un “acto singular del soberano para construir o establecer un inmueble para fines públicos, como por ejemplo, las carreteras estatales o cementerios municipales”. *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I, supra*, pág. 565. El factor determinante para identificar un bien de dominio público será el uso público, ya que:

[e]l carácter de dominio público de un bien no depende de su naturaleza física o geológica. Lo determinante es su finalidad: el uso público del mismo. De ahí que un bien, originalmente de dominio público, pueda transformarse en bien patrimonial, susceptible de enajenación, si su uso cesa de ser público. Godreau y Giusti, *supra*, pág. 563.

De lo anterior se desprende que un bien afectado a un fin de interés público puede transformarse en un bien privado susceptible de apropiación por los particulares. Sin embargo, ello requiere que ocurra un acto de desafectación que resulte en la

pérdida de la clasificación de dominio público que ostentaba el bien en cuestión. Sobre este particular, corresponde señalar que:

[e]n tanto la terminación o cesación de la utilidad pública permite que el bien sea enajenado, **tal transformación no puede darse arbitrariamente o sólo mediante la determinación del funcionario o de la entidad que tenga su custodia; será necesario, o bien que la inutilidad surja de fenómenos naturales, o bien que medie un acto legislativo declarando el cese de tal utilidad pública.** (Énfasis suplido.) Godreau y Giusti, *supra*, pág. 563.

Así pues, el hecho de que haya cesado el uso público, por sí sólo, no será suficiente para que el bien quede desafectado. Será necesario, además, que ocurra uno de los siguientes: (i) un acto soberano, ya sea mediante la aprobación de una ley o mediante un acto administrativo amparado en los poderes delegados por ley; o (ii) que los cambios en la condición natural del bien lo excluyan de la clasificación contemplada por la propia ley. *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I, supra*, pág. 567.

Otros tratadistas han llegado a conclusiones similares. Véase, por ejemplo, F. Marín Castán, en I. Sierra Gil de la Cuesta, *Comentario del Código Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 2000, T. III, pág. 54 (siempre será necesaria una declaración formal expresa como requisito previo a la conversión de un bien demanial en patrimonial, incluso cuando la causa radique en una mutación física del bien); F. Garrido Falla, en M. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, Madrid, Ed. Edersa, 1990, T. V, Vol. 1, pág. 119 (la ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público..., así como su desafectación). Incluso, es posible que en ciertas circunstancias nuestro ordenamiento requiera una combinación de las modalidades de desafectación antes descritas para que se entienda que ésta procede conforme a derecho. *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I, supra*, pág. 567-68.

Es preciso señalar que la desafectación no necesariamente implica un cambio de titularidad del bien, pues éste puede continuar siendo parte del patrimonio del Estado. Véase Garrido Falla, *supra*. Sin embargo, la desafectación resultará en la pérdida del carácter inalienable, imprescriptible e inembargable del bien. *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I, supra*, pág. 566.

III.

Corresponde determinar, en primera instancia, si un cementerio municipal es un bien patrimonial del Estado o un bien de uso público no susceptible de apropiación por los particulares.

En el caso de *Balzac v. Registrador*, 51 DPR 757 (1937), nuestro Tribunal Supremo resolvió que debido a “la naturaleza pública de un cementerio municipal y a que éste como tal no está sujeto a una enajenación absoluta a un individuo particular”, no procedía la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de traspaso de título, otorgada por el entonces Alcalde de San Germán, a favor de un individuo. Indicó, además, que era aplicable lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 274 del Código Civil, en cuanto a requerir “un abandono de ese uso público por parte del municipio” para que el bien recuperara su susceptibilidad de adquisición particular. *Íd.* Por lo tanto, concluimos que un cementerio municipal es un bien de dominio público y, como tal, es inembargable, imprescriptible e inajenable hasta que ocurra un acto de desafectación.³

Los Propietarios alegan que adquirieron por usucapión la franja del terreno del cementerio debido a que la ocuparon por más de 30 años, hecho que fue reconocido por el Municipio mediante una carta firmada por el Alcalde de Cayey.⁴ Asimismo, plantearon que el Municipio nunca ha utilizado la franja de terreno ocupada

³ En el Derecho Romano, los cementerios se consideran *res divini juris* y no son susceptibles de apropiación. Se les llamaba *res religiosas*. Eugene Vetit, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, pág. 178.

⁴ Exhibit VII del Apéndice.

por los Propietarios como cementerio municipal. Sin embargo, ni la carta suscrita por el Alcalde, ni el cese del uso público al que estaba destinado el bien, sin más, puede tener el efecto de desafectar la franja de terreno del cementerio. Ello, pues, la transformación de un bien de dominio público a uno patrimonial no puede darse “sólo mediante la determinación del funcionario o de la entidad que tenga su custodia”. Godreau y Giusti, *supra*, pág. 563. Se requería, además, un acto legislativo declarando el fin del uso público al que estaba destinado el bien.

Los Propietarios no demostraron que el Municipio de Cayey hubiese emitido una ordenanza sobre este particular. Por lo tanto, concluimos que la franja del terreno ocupada, de trescientos punto dos mil setecientos veintiocho metros (300.2728m), continúa siendo un bien de dominio público y los Propietarios están impedidos de invocar contra ésta la prescripción adquisitiva o usucapión.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia emitida el 25 de marzo de 2015.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones