

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO
PANEL VI

JOSÉ MANUEL AYALA
AYALA; CARMEN LYDIA
RIVERA TORRES, AMBOS
POR SÍ Y EN
REPRESENTACIÓN DE LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelados

v.

JUAN ENRIQUE VEGA
MARRERO; JUAN
ENRIQUE VEGA VEGA;
MIGDALIA VEGA PAGÁN;
EDGARDO VEGA PAGÁN;
MATILDE VEGA PAGÁN;
INÉS MARÍA VEGA PAGÁN

Apelantes

KLAN201500702

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

Civil Núm.:
D AC2011-2053
(501)

Sobre:
Expediente
Información de
Dominio
Contradictorio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Romero García.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de octubre de 2015.

Comparecen ante nos, Juan Enrique Vega Marrero; Juan Enrique Vega Vega, Migdalia Vega Pagán, Edgardo Vega Pagán, Matilde Vega Pagán e Inés María Vega Pagán (Apelantes), y nos solicitan que dejemos sin efecto la Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 8 de abril de 2015, debidamente notificada el 14 de abril de 2015. En la aludida *Sentencia*, el foro primario ordenó inscribir a nombre de los Apelados de epígrafe el inmueble objeto de la controversia.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se confirma el dictamen apelado y se imponen sanciones económicas

a los Apelantes, por ser el recurso de epígrafe uno frívolo y temerario. Veamos.

I

El 4 de diciembre de 2009, el señor José Manuel Ayala Ayala y la señora Carmen Lydia Rivera Torres, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (Apelados), presentaron una Petición sobre información de dominio por aumento de cabida, en la modalidad de finca no inscrita, bajo el Artículo 237 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2762. En dicha Petición, los Apelados manifestaron que el 13 de mayo de 1985, adquirieron la propiedad inmueble que pretendían inscribir. Los Apelados afirmaron que le compraron la propiedad a los esposos Luis Pagán de Jesús y Laura Esther Negrón García, mediante un documento privado de compraventa, bajo el Afidávit número 2,267, ante el Notario Público Ramón R. Otero Cancel.

A su vez, arguyeron que los señores Luis Pagán de Jesús y Laura Esther Negrón García habían adquirido la propiedad inmueble al comprársela al señor Vicente Vega. En prueba de lo anterior, los Apelados sometieron copia de un recibo de dicha compra, escrito a puño y letra por el señor Vicente Vega. El recibo antes aludido tenía fecha del 10 de octubre de 1967.

Según surge de la Petición, la finca adquirida por los Apelados fue descrita originalmente como sigue:

----“RÚSTICA: Solar radicado en el Barrio PUERTO NUEVO del término municipal de VEGA BAJA, Puerto Rico, con una cabida superficial de QUINIENOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (525.00 M/C), y colinda: por el NORTE, con Calle Municipal; por el SUR, con finca propiedad de la Sucesión Vicente Vega; por el ESTE, con la Sucesión Vicente Vega; y por el OESTE, con Calle Municipal.”-----

----CARECE DE INSCRIPCION REGISTRAL.-----

No obstante, a petición de los Apelados, el ingeniero Luis Anzalota Hernández (ingeniero Anzalota), mensuró el predio de

terreno objeto del caso de autos, según los puntos que le mostraron los aquí Apelados. Dicha mensura reveló que la propiedad tuvo un aumento de cabida. Consecuentemente, los Apelados adujeron que operaba la prescripción adquisitiva y solicitaron que se inscribiera su finca como sigue:

----“RÚSTICA: Solar radicado en el Barrio PUERTO NUEVO del término municipal de VEGA BAJA, Puerto Rico, con una cabida superficial de QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO DOS MIL CERO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (545.2037 M/C), en lindes: por el NORTE, en varias alineaciones que suman Dieciocho punto Noventa y Siete metros (18.97), con Calle Jaime Brull, que le sirve de acceso; por el SUR, en Diez punto Ochenta metros (10.80), con terrenos propiedad de Vicente Vega Maysonet; por el ESTE, en Treinta y Ocho punto Cincuenta y Un metros (38.51), con terrenos propiedad de Manuel Ortiz Martínez; y por el OESTE, en Treinta y Cuatro punto Cuarenta y Cinco metros (34.45), con Calle Vicente Veta que le sirve de acceso y, a su vez, conduce a Carretera Estatal Número Seiscientos Ochenta y Seis (686).”-----

----CARECE DE INSCRIPCION REGISTRAL.-----

Por orden del Tribunal de Primera Instancia, los aquí Apelados notificaron su petición al Secretario de Obras Públicas, al Municipio de Vega Baja, al Fiscal de Distrito, a los poseedores de las fincas colindantes, al inmediato anterior dueño y a las personas ignoradas a quienes pudiese perjudicar la inscripción solicitada. Así las cosas, la señora Inés Vázquez Bruno compareció sin someterse a la jurisdicción del foro primario y solicitó intervención en el caso.

Tras varios trámites procesales, la señora Inés Vázquez Bruno adujo que la finca que se solicitaba inscribir formaba parte de otra finca de mayor cabida, que figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad de Vega Baja. En prueba de lo anterior, la interventora presentó una certificación registral de la propiedad de mayor cabida número 31,446, sobre la cual se solicitó el expediente de dominio de la finca de menor cabida. De dicha

certificación surgía que la finca de mayor cabida estaba inscrita a favor de los aquí Apelantes.

Por consiguiente, el procedimiento fue convertido a un procedimiento de Información de Dominio Contradictorio, bajo el Artículo 246 de la Ley Hipotecaria vigente, 30 LPRA sec. 2771. No obstante lo anterior, posteriormente, el foro primario declaró No Ha Lugar la solicitud de intervención de la señora Inés Vázquez Bruno.

El 7 de diciembre de 2011, el foro primario dictó una *Resolución*, notificada el 9 del mismo mes y año, en la cual autorizó al ingeniero Anzalota a gestionar y obtener de la OGPe la segregación del terreno en cuestión de la finca de mayor cabida. A su vez, el Tribunal de Primera Instancia ordenó expedir los emplazamientos para ser diligenciados a los titulares registrales de la finca de mayor cabida, es decir, a los aquí Apelantes.

El 4 de mayo de 2012, los aquí Apelantes se sometieron a la jurisdicción del foro primario y solicitaron ser incluidos como parte demandada del caso. A su vez, sostuvieron que no se les notificó de dicha petición. Ultimadamente, los Apelantes fueron emplazados por edicto el 30 de octubre de 2012, según lo acreditaron los Apelados en su *Moción para Informar y Evidenciar Publicación Emplazamiento por Edicto a Inmediatos Anteriores Dueños, Titulares Registrales y Personas Ignoradas*.

Luego de múltiples acontecimientos procesales, el foro primario ordenó que se gestionara ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), la segregación de la propiedad de las apelantes objeto de la petición de Información de Dominio Contradictorio. Luego de los trámites pertinentes, la OGPe dictó una *Resolución* el 20 de diciembre de 2012, en la cual se autorizó segregar el predio de terreno residencial, con cabida de cuatrocientos sesenta y cuatro punto siete mil ciento cincuenta y nueve (464.7159) metros

cuadrados y una faja dedicada a uso público por ensanche de calle, con cabida de ochenta punto cuatro mil ochocientos setenta y ocho (80.4878) metros cuadrados. Dicha *Resolución* no fue apelada por los Apelantes.

Finalmente, la vista en su fondo en el caso de autos fue celebrada el 26 de febrero de 2015. En consecuencia, el 8 de abril de 2015, el foro primario dictó *Sentencia*, debidamente notificada el 14 del mismo mes y año. En la misma, el Tribunal de Primera Instancia ordenó que se inscribiera el inmueble en cuestión a nombre de los Apelados, en el Registro de la Propiedad, Sección Cuarta (IV) de Bayamón. Igualmente, se dispuso que la faja de terreno dedicada a uso público (con cabida de 80.4878 m/c), se inscribiera a nombre del Municipio de Vega Baja como ensanche de calle, según requirió la OGPe.

Inconforme con el anterior dictamen, la Parte Apelante acudió ante nos y, a grandes rasgos, alegó que el foro primario incidió al actuar sin jurisdicción sobre la persona de los Apelantes, ya que estos no fueron emplazados, lo cual violó su debido proceso de ley¹. Asimismo, los Apelantes adujeron que el Tribunal de Primera Instancia erró al no notificar de la petición de los Apelados al fiscal de distrito². Finalmente, los Apelantes opinaron que el foro apelado erró al dictar la *Sentencia* apelada y al permitir que el ingeniero Anzalota solicitara y gestionara ante la OGPe la segregación del terreno, sin obtener la autorización expresa de los Apelantes, lo cual hacía el proceso ante la OGPe uno sin consecuencias jurídicas³.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer el derecho aplicable a la controversia de autos.

¹ Véanse, señalamientos de error 1 y 2 del recurso de Apelación de epígrafe.

² Véase, señalamiento de error 3 del recurso de Apelación de epígrafe.

³ Véanse, los señalamientos de error 4 y 5 del recurso de Apelación de epígrafe.

II

a. La prescripción adquisitiva:

Sabido es que en nuestro ordenamiento jurídico se reconocen dos tipos de posesión: la posesión natural y la posesión civil. El Art. 360 de nuestro Código Civil, 31 LPRC sec. 1421, define la posesión natural como “*la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona*”. Asimismo, define la posesión civil como “*esa misma tenencia o disfrute, unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.*”

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 LPRC sec. 1931; Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 5241. La prescripción, adquisitiva o extintiva, tiene como propósito castigar la inercia en el ejercicio de los derechos y asegurar así el tráfico jurídico. *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co.*, 119 DPR 550 (1987).

Ahora bien, la posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la civil y no la natural. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, (2005). La usucapión se define como:

[...] una consecuencia de la posesión civil mantenida durante un determinado número de años. Consiste en la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble por medio de la posesión civil mantenida durante el tiempo y con arreglo a las condiciones que requiere la ley. Constituye un modo originario de adquirir la propiedad y otros derechos reales, pues el adquirente no deriva su derecho de un anterior dueño mediante un acto traslativo del derecho, como lo sería un contrato o un testamento, sino que adquiere por el sólo hecho de poseer en determinado concepto (como dueño, usufructuario, titular de un predio dominante, etc.), durante determinado período de tiempo. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra, págs.181-182.

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 (2012).

La usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra, pág. 182. En lo pertinente, sobre la usucapión extraordinaria, nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que para que ésta se perfeccione, tienen que darse los siguientes requisitos: poseer el bien inmueble de forma **pública**, **pacífica**, en **concepto de dueño**, de **mala fe** y **sin justo título** y de forma **ininterrumpida** durante **treinta (30) años**. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra, pág.182. En cuanto a la prescripción por posesión sin título ni buena fe, el Art. 1859 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 5280, establece que:

[p]rescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión **no interrumpida durante treinta (30) años**, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 475 (sec. 1653) de este título.

En este ejercicio, la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño porque "*sólo la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio*". *Sol Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*, 183 DPR 827, 838 (2011), citando a J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, Vol. 1, 3ra ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 318. En vista de ello, nuestro más Alto Foro ha expresado que se concibe que **un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que es el verdadero dueño**, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular este pueda tener. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera*

Morales, supra, pág. 29; Véase también, *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR113, 119 (1970).

b. Las sanciones en la etapa apelativa:

La Regla 85 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece en lo pertinente:

.

(C) El Tribunal de Apelaciones impondrá costas y sanciones económicas en todo caso y en cualquier etapa a una parte o a su abogado (a) **por la interposición de recursos frívolos**, o por conducta constitutiva de demora, abandono, obstrucción o falta de diligencia en perjuicio de la eficiente administración de la justicia. (Énfasis suplido.)

(D) A discreción del Tribunal de Apelaciones, la sanción económica podrá ser a favor del Estado, de cualquier parte, o de su abogado(a).

(E) Los dictámenes del Tribunal de Apelaciones bajo esta regla, deberán ser debidamente fundamentados.

III

A tenor con la norma jurídica antes expuesta, procedemos a resolver el caso de marras.

En su primer y segundo señalamiento de error, los Apelantes sostuvieron que erró el foro primario al proceder sin jurisdicción sobre la persona de éstos, ya que no fueron emplazados, en contravención al debido proceso de ley que les asiste. No tienen razón. Contrario a lo manifestado por la parte Apelante, surge del expediente apelativo que los Apelantes fueron debidamente emplazados por edicto el 30 de octubre de 2012, como acreditaron los Apelados.

A su vez, debemos resaltar que los propios Apelantes solicitaron voluntariamente que se enmendara el epígrafe e incluso, se sometieron a la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia. Un minucioso estudio del caso de autos revela que, tan pronto la petición se convirtió en un asunto contencioso, el foro primario convirtió el procedimiento en uno ordinario y se presentó

la Demanda con el epígrafe enmendado, que incluyó a los Apelantes como codemandados. Así las cosas, es forzoso concluir que el foro primario, en efecto, tenía jurisdicción sobre las personas de los Apelantes. Por lo tanto, la representación que los Apelantes le hicieran a este foro apelativo intermedio a los efectos de no haberseles emplazado, es una falsa y temeraria.

Por otro lado, en cuanto al tercer señalamiento de error, también surge del expediente apelativo que el Ministerio Público fue notificado de la Petición original que presentaran los aquí Apelados, a tenor con el Artículo 237 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2762. Por lo tanto, el señalamiento de los Apelantes con relación a que el Ministerio Público no fue notificado adecuadamente de la Petición que presentaran los Apelados es igualmente falso, frívolo y temerario. Evidentemente, el señalamiento de error antes aludido tampoco fue cometido por el foro apelado.

En su cuarto y quinto señalamientos de error, los Apelantes afirman que incidió el foro primario al permitir que el ingeniero Anzalota solicitara y gestionara ante la OGPe la segregación del terreno, sin la autorización expresa de los Apelantes. Adujeron que ello convertía el procedimiento ante la OGPe en uno inoficioso. Tampoco les asiste la razón. Es menester enfatizar que cualquier planteamiento de la parte Apelante a los fines de cuestionar el procedimiento ante la OGPe es uno tardío. Debemos recordar que los Apelantes no recurrieron de la *Resolución* de la OGPe que autorizó la segregación del terreno en cuestión. Por lo tanto, los Apelantes están impedidos de cuestionar dichos procedimientos.

Por último, de la prueba que obra en el expediente apelativo, surge que los Apelados adquirieron por compra la finca en cuestión. Además, el foro primario dio entera credibilidad a la prueba que tuvo ante sí, de la cual surgía que, tanto los Apelados

como los anteriores dueños de la propiedad inmueble, poseyeron la misma en concepto de dueños, pública, pacífica e ininterrumpidamente por más de treinta (30) años. Así las cosas, como correctamente resolvió el foro apelado, los Apelados son dueños de la propiedad inmueble objeto del presente pleito, al configurarse todos los elementos y requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Finalmente, en ausencia de error manifiesto, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hechos de un tribunal sentenciador. Esta norma de deferencia encuentra su razón de ser en el hecho de que el foro primario es el que se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo. *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 DPR 967, 986-987 (2010). Consecuentemente, procede confirmar la *Sentencia* apelada.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada. A su vez, a tenor con la Regla 85 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, se impone una sanción económica a los Apelantes por la suma de doscientos cincuenta dólares (\$250.00), a favor del Estado Libre Asociado por ser el recurso uno frívolo y temerario. La referida sanción deberá ser consignada ante este Tribunal dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la notificación de la presente *Sentencia*, mediante la cancelación de los sellos de Rentas Internas correspondientes.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones