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

ERNESTO DÁVILA GONZÁLEZ, SUCN. ERNESTO DÁVILA PABÓN, SUCN. DOMINGO DÁVILA **Apelante** v CARMEN GERTRUDIS APONTE BUXO, La Sociedad de Bienes Gananciales de Gildo Massó González y su esposa Carmen Gertudris Aponte Buxó, Carmen Tuly Massó Aponte, Gildo Massó Aponte **Apelados**	KLAN201500790	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas Civil. Núm.: E AC2013-0266 Sobre: Nulidad de Contratos

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

Coll Martí, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

La parte apelante, el señor Ernesto Dávila González, 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 17 de marzo de 2015, debidamente notificado a las partes el 19 de marzo de 2015. Mediante la aludida determinación, el foro primario desestimó sumariamente la demanda presentada por el apelante y le impuso la suma de mil dólares ($1,000) por concepto de honorarios abogado, así como el pago de las costas del pleito.

Por los fundamentos expuestos a continuación, *confirmamos* la *Sentencia* apelada.

I

El 24 de septiembre de 2013, el señor Ernesto Dávila González, apelante, presentó una *Demanda* sobre acción declaratoria, acción de nulidad de contrato de compraventa, acción reivindicatoria y acción reparatoria en contra de la Sucn. Gildo Massó González, compuesta por su viuda la señora Carmen Gertrudis Aponte Buxó y sus hijos, el señor Gildo Massó Aponte y la señora Carmen Tuly Massó Aponte, parte apelada. Alegó, en esencia, que la parte apelada usurpó y posee ilegal y fraudulentamente una finca ubicada en el Barrio Cerro Gordo del Municipio de San Lorenzo, pues la escritura por virtud de la cual la misma se enajenó era nula.

Conforme se desprende de la reclamación, el alegado esquema fraudulento tuvo su origen el 1 de julio de 1961, fecha en la cual el señor Domingo Dávila y su esposa la señora Gregoria Pabón Benítez, abuelos paternos del apelante, otorgaron una escritura de compraventa mediante la cual enajenaron la referida propiedad al ingeniero Emigdio Sellés Roldán y su esposa la señora Aurora Torres de Sellés. El apelante arguyó que la referida escritura era nula debido a que mediaron múltiples violaciones a la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, conocida como la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 4 LPRA secs. 2001 *y ss*., específicamente por la falta de testigos instrumentales que comparecieran al acto siendo los vendedores analfabetas. Señaló, además, que como resultado de lo anterior, de igual forma eran nulas la escritura de compraventa y cancelación de hipoteca mediante la cual el matrimonio Sellés-Torres enajenó la propiedad al matrimonio Massó-Aponte, pues trasmitieron el dominio de la misma carentes de un título válido o autorización para ello.

Por la pérdida económica y los sufrimientos y angustias mentales alegadamente provocadas a raíz de los sucesos antes expuestos, dirigidos en contra de sus abuelos y padres de crianza, el apelante solicitó una indemnización de cincuenta y tres millones de dólares ($53,000,000). Solicitó al Tribunal, además, que ordenara a la parte apelada desistir de la posesión de la propiedad en controversia, así como el pago de costas, gastos y la imposición de honorarios de abogado a la parte apelada.

Así las cosas, el 28 de febrero de 2014, la parte apelada presentó una *Moción de Desestimación* mediante la cual alegó que la presente causa había prescrito por haberse instado luego de transcurridos cincuenta y tres (53) años desde la fecha en que se tuvo conocimiento del daño y quién lo causó. Luego de varias incidencias procesales, el 12 de enero de 2015, la parte apelante presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Declaratoria Sumaria Parcial y Complementaria a Oposición a Moción de Desestimación*. Reiteró que el contrato y escrituras nulas objeto del presente pleito nunca surtieron efecto ni produjeron consecuencia jurídica alguna, por lo que procedía que el Tribunal denegara la petición de desestimación presentada por la parte apelada y, consecuentemente, emitiera una sentencia declaratoria a favor del apelante. Posteriormente, reproduciendo los planteamientos esbozados en sus mociones previas al Tribunal, la parte apelada presentó su réplica. El 5 de febrero de 2015, la parte apelante presentó una dúplica a la réplica.

Tras evaluar las referidas mociones, el 17 de marzo de 2015, el Tribunal dictó *Sentencia Sumaria* y desestimó la demanda de autos. Resolvió que la parte apelada adquirió válidamente la propiedad en cuestión y que la causa de acción por daños estaba

prescrita. Además, le impuso la suma de mil dólares ($1,000) por concepto de honorarios abogado, así como el pago de las costas del pleito a la parte apelante. Inconforme con tal determinación, el 26 de marzo de 2015, la parte apelante solicitó reconsideración, la cual fue denegada el 5 de mayo de 2015. Todavía insatisfecha, la parte apelante acudió ante nos y planteó lo siguiente:

> Cometió error manifiesto el TPI al dictar sentencia desestimando la demanda desprovista de fundamento en derecho porque en este caso no aplica la prescripción adquisitiva extraordinaria en hechos de nulidad radical que fueron aceptados por la parte demandada-apelada y que no están en disputa.
>
> El TPI incurrió en craso abuso de confianza al no considerar la solicitud de sentencia sumaria parcial no controvertida, como tampoco se consideraron las veinticuatro (24) alegaciones interpuestas en la demanda.
>
> El TPI incurrió en craso error al pretender fundamentar la desestimación de la demanda en doctrinas emergentes de acciones de daños y perjuicios cuando en esta demanda no se radicó acción alguna por daños y perjuicios tras 50 años denunciando el fraude.
>
> El TPI incurrió en conducta antijurídica al emitir una sentencia desestimando una demanda en la que se aceptó, por la parte demandada-apelada, la existencia de un fraude notarial contra la fe pública, un fraude patrimonial, cuatro presunciones de intención de engaño no controvertibles en cuatro documentos falsificados y una conspiración todavía vigente de usurpación de la propiedad del aquí demandante-apelante.
>
> Es un error jurídico del TPI reconocerle a la parte demandada-apelada derecho a poseer una propiedad obtenida en virtud de un título de propiedad inexistente por nulidad radical y fruto de acciones ilícitas que no engendran ni generan derecho alguno.
>
> Es un error del TPI el haber declarado No Ha Lugar una moción presentada por la parte apelante el 5 de junio de 2014 solicitando una vista evidenciaria de manera que se pudiera presentar la evidencia necesaria para <u>resolver en sus méritos</u> la moción de desestimación conforme a lo dictado por el TS en el caso de Margarita Montañez y otros, 157 DPR 96 (2002) sobre la normativa a seguirse cuando

> se somete una moción de desestimación por la Regla 10.2 de Procedimiento Civil.
>
> Es un error y conducta de "dudosa motivación" señalar fecha para una vista con antelación a juicio necesaria para resolver en sus méritos la controversia planteada en la solicitud de "sentencia sumaria", referente a, quién tiene título de propiedad válido y por lo tanto derecho de dominio sobre la propiedad; y luego que la parte demandante-apelante somete un escrito de "requerimiento de admisiones", que no fue contestado, súbitamente desestimar la demanda sin fundamento en derecho.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes[1], estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

A

El notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle[s] autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento. Art. 2 de la Ley Notarial, *supra*, 4 LPRA sec. 2002.

Similarmente, nuestro más Alto Foro ha expresado que el notario es custodio de la fe pública y al autorizar un documento, está dando fe del mismo y debe cerciorarse de que ese instrumento público cumple con todas las formalidades de la ley, de que es legal

---

[1] Se acoge la *Moción en Solicitud de Desestimación* presentada el 7 de julio de 2015 por la parte apelada como su alegato en oposición al presente recurso de apelación.

y verdadero y de que se trata de una transacción legítima y válida. *In re Vera Vélez*, 148 DPR 1 (1999). La condición de certeza y confianza de las actuaciones del notario es lo que le brinda eficacia y garantía al documento notarial, y por eso es imprescindible que el notario observe la mayor pureza y honestidad en el descargo de la fe pública notarial. *Id*.

Sabido es que existen ciertas formalidades que al momento del otorgamiento de una escritura habrán de observarse. La Regla 31 del Reglamento Notarial aprobado el 1 de agosto de 1995, T.4 Ap. XXIV, R. 31, define cuál es la función de un testigo instrumental. En lo pertinente, dispone que el testigo instrumental es el que presencia el acto de lectura, de consentimiento, firma y autorización del instrumento público a requerimiento de las partes o del notario autorizante, o cuando alguno de los otorgantes no sepa o no pueda leer o firmar. De otra parte, el propósito del Art. 21 de la Ley Notarial, *supra*, 4 LPRA sec. 2039 y de la Regla 32 del Reglamento Notarial, *supra*, es ilustrar al notario sobre cómo proceder cuando entre los comparecientes al otorgamiento del instrumento público hay personas con diversas incapacidades físicas. El juicio del notario en torno a las incapacidades dispuestas en la antedicha Regla será final.

De otro lado, serán nulos los instrumentos públicos: (1) que contengan alguna disposición a favor del notario que lo autorice; (2) en que sean testigos los parientes de las partes en ellos interesadas en el grado en que está prohibido por la Ley Notarial, *supra*, o los parientes o criados del mismo notario; y (3) en que no aparezcan las firmas de las partes y testigos cuando deban hacerlo, y la firma del notario. Art. 34 de la Ley Notarial, *supra*, 4 LPRA sec. 2052. Por otra parte, serán anulables los instrumentos públicos en que el

notario no dé fe del conocimiento de los otorgantes, o no supla esta diligencia. Art. 34 de la Ley Notarial, *supra*, 4 LPRA sec. 2052. Además de los casos expresados en la ley, serán anulables, sin afectar el negocio jurídico, los instrumentos en que falten: (a) las iniciales de uno o más de los comparecientes o las huellas de algún otorgante, en caso de ser necesarias, al margen de uno o más folios o, (b) las estampillas correspondientes. Regla 45 del Reglamento Notarial, *supra*.

B

El propósito de la prescripción extintiva es castigar la inercia en el ejercicio de los derechos y evitar litigios que sean difíciles de adjudicar debido a la antigüedad de las reclamaciones. *SLG García-Villega v. ELA et al.,* 190 DPR 799 (2014); *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365 (2012)*; Cintrón v. E.L.A.*, 127 DPR 582, 588 (1990). El término prescriptivo de las acciones derivadas de actos u omisiones culposas o negligentes es de un (1) año, según dispuesto en el artículo 1868 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5298. Este término prescriptivo comienza a decursar cuando el perjudicado conoció, o debió conocer que sufrió un daño, quién se lo causó y los elementos necesarios para poder ejercitar efectivamente su causa de acción. *COSSEC et al. v. González López et al.*, 179 DPR 793, 805-806 (2010); *Toledo Maldonado v. Cartagena Ortiz*, 132 DPR 249, 254-255 (1992); *Colón Prieto v. Géigel*, 115 DPR 232, 247 (1984).

Ello es lo que en nuestra jurisdicción se conoce como la teoría cognoscitiva del daño. Bajo dicha teoría, basta que la persona perjudicada conozca del daño sufrido y quién se lo ha causado para que comience a correr el término establecido en ley para ejercer la acción. *García Pérez v. Corp. Serv. Mujer*, 174 DPR 138, 147-148

(2008); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 322 (2004). Ahora bien, si el desconocimiento se debe a falta de diligencia, entonces no son aplicables estas consideraciones sobre la prescripción. *Fraguada v. Hosp. Auxilio Mutuo*, supra.

C

"En nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o usucapión." *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, 187 DPR 15 (2012); Artículo 549 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1931; Artículo 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5241. Mediante la figura de la usucapión se adquiere un derecho a favor de una persona mientras se extingue el derecho de otra persona o antiguo dueño. *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co*, 119 DPR 550, 554 (1987); Artículo 1832 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5243. El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; Artículo 1830 del Código Civil, supra. Para que ésta se configure, es indispensable que estemos ante una cosa o un derecho susceptible de apropiación por un tiempo determinado y según las condiciones que dicta la ley. Artículo 1836 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5247. Véase, *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827 (2011). Véase además, J.R. Vélez Torres, Los bienes y los derechos reales, Madrid, Ed. Offirgraf, 1983, T. II, pág. 263.

En la prescripción adquisitiva del dominio, una vez transcurrida la totalidad del término fijado en la ley, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona, que en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese período con los

requisitos de ley. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Ex Parte Reyes*, 68 DPR 854 (1948).

La doctrina distingue entre la prescripción adquisitiva ordinaria y la prescripción adquisitiva extraordinaria. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales,* Tomo XXV, Vol. 1, EDERSA, Madrid, 1993, a las págs. 243-244. La prescripción adquisitiva ordinaria requiere la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso de un tiempo fijado por ley. Artículo 1857 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5278; J. Puig Brutau, *op. cit.* pág. 315. 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.1840-1841 del Código Civil, 31 LPRA secs. 5261-5262; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977).

La prescripción adquisitiva ordinaria requiere posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso de un tiempo fijado por ley, a saber: diez (10) años entre presentes y de veinte (20) años, entre ausentes. Artículos. 1850 y 1857 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5271 y 5278; *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Sucn. Tirado v. Supreme Broad. Co., Inc.,* 98 DPR 899, 905 (1970); *Quiñones Quiñones v. Quiñones Irizarry*, 91 DPR 225, 290-291 (1964). Nuestro Código Civil dispone que contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra. Esto, desde luego, no es así en la prescripción extraordinaria. *Id.*; *Sucn. Rosa v. Sucn. Jiménez*, 77 DPR 551 (1954). Contrario a la usucapión ordinaria, la usucapión extraordinaria no exige buena fe, ni justo título, por lo que se le

requiere al poseedor un término más prolongado para que pueda adquirir la cosa o el derecho. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 839. Esta se configura al poseer la propiedad ininterrumpidamente como si fuere dueño por 30 años. Artículo 1859 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5280. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 838; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005).

No obstante, y a pesar de que no se requiere buena fe ni justo título, sí requiere que la posesión sea pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño, es decir, con la intención de hacerla suya. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra. El Código Civil exige una posesión en concepto de dueño porque "sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio". *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, citando a J. Puig Brutau, *op.cit* pág. 318. Un inmueble se posee en concepto de dueño por aquel que la opinión general o creencia pública creen es dueño unido a los actos que éste realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que pueda tener el propio poseedor. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 839; *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR113, 119 (1970). Es decir, la posesión debe ser en concepto público de dueño que es la única que puede servir de título para adquirir el dominio. Artículo 376 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1462.

La norma vigente sostiene que los actos de carácter posesorio ejecutados por mera tolerancia del dueño no son suficientes para la prescripción adquisitiva extraordinaria. Artículo 1842 del Código Civil, *supra*, sec. 5263; J. Puig Brutau, *op. cit.*, a la

pág. 319. Si los actos posesorios son ejecutados por mera tolerancia del dueño, falta el requisito de posesión en concepto de dueño necesario para que se configure la usucapión. Albaladejo, *op. cit.*, a la pág. 259. Dichos actos no constituyen posesión en concepto de dueño. *Id*.

A su vez, es importante recordar que se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió si no se presenta prueba en contrario. Artículo 365 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1426; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 840; *Vélez Cordero v. Medina*, supra, a la pág. 120. La usucapión en curso puede ser impugnada interrumpiéndola o impidiendo que la misma se consume. Artículos 1843-1848 del Código Civil, 31 LPRA secs. 5264-5269. Véase además, *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra.

La posesión que se requiere para la adquisición por prescripción se entiende interrumpida por: (1) la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por un mandato del tribunal o un juez incompetente; (2) el requerimiento judicial o notarial, siempre que en los dos meses de practicado se presente, ante el tribunal o el juez, la demanda sobre la posesión o el dominio de la cosa cuestionada, y (3) el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor haga del derecho del dueño. Véase, Arts. 1845, 1847 y 1848 del Código Civil, 31 LPRA secs. 5266, 5268 y 5269; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 840. En cuanto a la interrupción por citación judicial, se considerará que no interrumpe el término para adquirir por prescripción adquisitiva cuando: (1) fuere nula por falta de las solemnidades legales; (2) el actor desistiere de la demanda o dejare caducar su reclamo, y (3) si el poseedor fuere absuelto en la demanda. Artículo 1846 del

Código Civil, 31 LPRA sec. 5267. Véase, *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 840. La interrupción de la prescripción anula el tiempo pasado e inicia un nuevo término. M. Albaladejo, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Tomo XXV, Vol. 1, EDERSA, Madrid, 1993, a la pág. 292. Quien alega tal interrupción tiene que probarla porque la continuidad de la posesión, se presume. Artículo 1860 del Código Civil, supra, sec. 5281.

En resumen, la doctrina ha establecido que para que se produzca la prescripción adquisitiva extraordinaria, el demandante debe demostrar lo siguiente: (1) una posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño; (3) ya que el prescribiente entró en posesión sin autorización, permiso o licencia del dueño o en virtud de contrato celebrado con éste; (4) que la ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad y no en virtud de la creencia del poseedor; (5) que esa posesión resulte además pública y pacífica; (6) no 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 reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor antes de transcurrir los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción; y (7) que el poseedor no haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción debido a alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia después de consumada la prescripción extraordinaria. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 150 (1954).

Finalmente, la prescripción es la transformación reconocida por la ley de un estado de hecho en un estado de derecho por el transcurso del tiempo. La prescripción adquisitiva extraordinaria borra el estado de derecho anterior y crea uno nuevo, en el que el titular pasa a serlo el usucapiente. Albaladejo, *op. cit.*, a la pág. 253.

D

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, Regla 36, regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. El propósito de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la celebración de un juicio plenario. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009).

De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del mismo sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.,* 152 DPR 652, 665 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, fomentando así los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004). Así pues, este mecanismo únicamente se concederá en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, restando sólo por disponer las controversias de derecho

existentes. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.,* 136 DPR 881, 911-912 (1994).

Conforme con las disposiciones de la Regla 36.1, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, el promovente de la sentencia sumaria tiene la obligación de demostrar con claridad su derecho y a su vez demostrar la inexistencia de una controversia real sobre algún hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.,* supra; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137 (2006). Para ello, debe acompañar la moción de sentencia sumaria con documentos tales como deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones y declaraciones juradas, si las hubiere. *Ramos Pérez v. Univisión,* supra, a la pág. 216; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.,* supra, a la pág. 913.

Ahora bien, el foro primario presumirá como ciertos los hechos no controvertidos que se hacen constar en los documentos y en las declaraciones juradas admisibles que se acompañan con la moción. *Ramos Pérez v. Univisión,* supra, págs. 216, 221; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.,* supra. Por otro lado, para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. *Id*. Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.,* 135 DPR 716, 727 (1994).

La parte promovente en un caso puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la parte promovida puede derrotar una moción de sentencia sumaria de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte promovente; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa;(3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados presentados. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

Finalmente, el Tribunal Supremo ha emitido guías precisas para la revisión, a nivel del Tribunal de Apelaciones, de la procedencia de una sentencia sumaria. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, págs. 334-335. Nuestro ordenamiento jurídico reconoce que "el tribunal apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria". *Id*. Por esa razón, "el tribunal apelativo solo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta". *Id*. En otras palabras, "el foro apelativo no puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa ya que esa tarea le corresponde al foro de primera instancia". *Id*. Este foro de apelación revisará que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013).

III

La parte apelante arguye, en esencia, que el foro primario erró al aplicar a la causa de autos la figura de prescripción

adquisitiva extraordinaria y desestimarla. Sostiene que la antedicha figura no es de aplicación, toda vez que el instrumento público mediante el cual la parte apelada adquirió el título sobre la propiedad en controversia no surtió efecto jurídico por ser radicalmente nulo.

Específicamente, señala que la Escritura de Compraventa Núm. 40 otorgada el 1 de julio de 1961 ante el notario Oscar R. Brizzie por medio de la cual sus abuelos paternos, el señor Domingo Dávila y la señora Gregoria Pabón Benítez, enajenaron la propiedad en cuestión al matrimonio Sellés-Torres, es nula debido a que no comparecieron testigos instrumentales al otorgamiento de la misma y, como resultado, también son nulas la escritura de compraventa y cancelación de hipoteca mediante la cual el matrimonio Sellés-Torres subsiguientemente enajenó la referida propiedad a la apelada y a su fenecido esposo. Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los primeros cinco (5) planteamientos de error de manera conjunta.

Según reseñamos, el notario es custodio de la fe pública y al autorizar un documento está dando fe de que el mismo cumple con todas las formalidades de la ley y que se trata de una transacción legítima y válida. Esta certeza del notario es lo que le brinda eficacia y garantía al documento notarial. Señalamos, además, que al otorgamiento de una escritura comparecerá un testigo instrumental únicamente cuando alguna parte o el notario lo soliciten, o cuando alguno de los otorgantes esté dentro de las incapacidades establecidas por ley.

Conforme pudimos constatar, la escritura de compraventa impugnada se otorgó el 1 de julio de 1961 ante el notario Oscar R. Brizzie. A la misma comparecieron en calidad de vendedores del

bien inmueble en controversia los esposos Domingo Dávila y Gregoria Pabón, mientras que los esposos Emigdio O. Sellés y Aurora Torres de Sellés comparecieron en calidad de compradores. Del referido instrumento público surge que el Notario autorizante dio fe de conocer personalmente a los comparecientes. Asimismo, aseguró bajo su fe notarial que los comparecientes tenían la capacidad legal para consentir a dicho otorgamiento. Hizo constar, además, que realizó a las partes las advertencias de ley, incluyendo el derecho para requerir la presencia de testigos instrumentales, al cual todas las partes renunciaron. Por último, el Notario dio fe de que la escritura fue leída por él en voz alta, que todos los comparecientes manifestaron comprender su contenido, que todos los comparecientes firmaron y estamparon sus respectivas iniciales al margen de cada folio y que hubo unidad de acto, luego de lo cual el Notario firmó, signó, selló y rubricó el documento.

Como puede observarse, el Notario cumplió con todas las formalidades requeridas por la Ley Notarial, *supra*. Entre otras, dio fe de que los otorgantes tenían la capacidad legal necesaria para otorgar la escritura, que todos los comparecientes renunciaron a su derecho a requerir un testigo instrumental y que dio lectura del instrumento en voz alta, quedando todos los otorgantes bien enterados de su contenido. Por su parte los comparecientes, al estampar su firma, manifestaron su conformidad con su contenido. De manera que, una vez validado este instrumento público con la firma de todos los comparecientes y del notario, el mismo se presume válido y correcto y así, deberá ser acogido por este Tribunal.

Por tanto, carece de méritos el planteamiento de la parte apelante a los efectos de que la escritura es nula debido a que era

indispensable la comparecencia de un testigo instrumental. No olvidemos que el testigo instrumental únicamente deberá comparecer cuando alguna parte o el notario lo soliciten, cosa que en el presente caso no ocurrió. Del expediente de autos tampoco surge que alguno de los otorgantes padeciera de una de las incapacidades esbozadas en la ley ni se acreditó que los vendedores fueran analfabetas, por lo que no era indispensable la comparecencia de un testigo instrumental. Por tanto, debemos sostener el juicio del Notario en torno a este particular, el cual según la ley dispone, es final.

Por igual, de un examen de la Escritura de Compraventa Núm. 32, otorgada el 31 de enero de 1962 ante el notario Pedro Roldán Figueroa, mediante la cual el matrimonio Sellés-Torres enajenó la propiedad a la apelada y a su fenecido esposo, así como la Escritura Núm. 31 de Cancelación Total de Hipoteca otorgada en esa misma fecha, surge que ambas son válidas, legales y que cumplen con todas las exigencias de la Ley Notarial, *supra*. En fin, en ausencia del alegado fraude o alguno de los visos de nulidad antes esbozados, las escrituras impugnadas son válidas. En ese sentido, contrario a lo que el apelante aduce, la apelada y su fenecido esposo adquirieron la propiedad en cuestión legítimamente en el año 1962.

Por su parte, en relación a la causa de acción sobre reivindicación, como bien señaló el foro primario, aun presumiendo que éstos no tenían un justo título ni buena fe, la prescripción adquisitiva del dominio también se hubiera configurado al poseer la propiedad en controversia ininterrumpidamente en concepto de dueño en exceso de treinta (30) años y en cumplimiento con los demás requisitos legales. Por otro lado, en lo que respecta a la

causa de acción sobre daños y perjuicios, como vimos, la parte apelante presentó su reclamación el 24 de septiembre de 2013 por hechos ocurridos en el año 1962, esto es, cincuenta y un (51) años más tarde. Por tanto, transcurrido el término de un (1) año dispuesto en ley sin que la parte apelante ejerciera su reclamo, su causa de acción en daños está prescrita. Los primeros cinco (5) errores no se cometieron.

De otro lado, mediante el sexto señalamiento de error la parte apelante impugna una determinación emitida por el foro apelado el 5 de junio de 2014. Toda vez que recurre ante nos fuera del término reglamentario de treinta (30) días contados a partir del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución recurrida dispuesto en nuestro Reglamento[2], carecemos de autoridad para entender en el mismo. Por último, de acuerdo a las circunstancias antes descritas, y en ausencia de una controversia sustancial sobre hechos esenciales, como cuestión de derecho procedía que el foro primario desestimara el pleito por la vía sumaria. Así pues, no erró el foro sentenciador al adjudicar sumariamente la controversia de epígrafe. Tampoco se cometieron los últimos dos (2) errores planteados.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, *confirmamos* la *Sentencia* apelada.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

[2] Regla 32(D) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 32 (D).