

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

SUCESIÓN DE PEDRO
JUAN SANTANA SOLIS
COMPUESTA POR SU
VIUDA, LUZ ESTHER
AVILÉS JIMÉNEZ Y SUS
NUEVE (9) HIJOS
QUIENES REPENDEN A
LOS SIGUIENTES
NOMBRES: FEDERICO
SANTANA AVILÉS COMO
ALBACEA
TESTAMENTARIO DE
PEDRO JUAN SANTANA
SOLIS Y COMO MIEMBRO
DE LA SUCESIÓN DE
DICHO PEDRO JUAN
SANTANA SOLIS;
MIGDALIA, GRACIA
MARÍA, JORGE ALBERTO,
BEATRIZ, CLARA,
ORLANDO Y PEDRO LUIS;
TODOS DE APELLIDOS
SANTANA AVILÉS POR SÍ

Apelados

V.

SUCESIÓN DE PEDRO
PABLO SANTANA SOLIS,
COMPUESTA POR SU
VIUDA MARÍA TERESA
CÁTALA RAMOS Y SUS
HIJOS: MILDRED
SANTANA CÁTALA, CLARA
SANTANA CÁTALA Y
PEDRO PABLO SANTANA
SOLIS; Y SUS NIETAS
FRANCES GISELLE
MELÉNDEZ SANTANA Y
BÁRBARA RIVERA
SANTANA; HIJAS DE
MARÍA TERESA SANTA
CÁTALA, QUIEN LE
PREMURIÓ

Apelantes

SUCESIÓN DE MARÍA
ELISA CASTRO SANTANA
COMPUESTA POR SUS
HEREDEROS: JUANA
ELIZABETH, JULIO (ALIAS
YUYO), GENARA,
DEMETRIO, CARMEN
LYDIA, ISMAEL, ROSALÍA,
ISAAC, VIRGINIA,

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Sobre: Expediente
de Dominio
Contradictorio
División de
Comunidad

Caso Número:
D AC2011-1902

KLAN201501194

PROVIDENCIA Y HAYDEE
TODOS DE APELLIDOS
BENÍTEZ CASTRO

Tercera Demandada

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de diciembre de 2015.

La parte apelante, Sucesión Pedro Pablo Santana Solís, compuesta por sus hijos Mildred, Clara y Pedro P. Santana Cátala, y sus nietas, Frances Meléndez Santana y Bárbara Rivera Santana, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 6 de julio de 2015, debidamente notificada el 7 de julio de 2015. Mediante la misma, el foro primario declaró *Ha Lugar* una acción civil sobre expediente de dominio contradictorio y división de comunidad promovida por la parte apelada, Sucesión Pedro Juan Santana Solís, compuesta por su viuda, señora Luz E. Avilés Jiménez y sus hijos, Federico, Luz E., Migdalia, Gracia M., Jorge A., Beatriz, Clara, Orlando y Pedro L. Santana Avilés.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

I

Los aquí comparecientes son parientes, respectivamente descendientes de los hermanos Pedro Pablo y Pedro Juan Santana Solís, ambos fallecidos en el 1998. El 8 de junio de 2011, la sucesión apelada presentó la acción civil de epígrafe. Mediante la misma, alegó ser la titular extrarregistral de una porción de terreno con cabida de mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados (1,4004 m²), sita en el Barrio Los Frailes de Guaynabo. En su

demanda, indicó que el solar en cuestión, ubicaba en la colindancia Este de una finca principal inscrita a nombre del causante de la sucesión apelante (Finca 2260), con cabida original de 1.97 cuerdas. Al argumentar sobre su adquisición, la parte apelada adujo que, para finales del 1950 y principios del 1960, el finado Pedro Pablo Santana Solís donó a su causante, el finado Pedro Juan Santana Solís, el terreno en controversia, edificándose en el mismo el hogar familiar. La parte apelada afirmó haber poseído el lote por un periodo ininterrumpido de cincuenta (50) años, por lo que solicitó al tribunal que proveyera para el curso del procedimiento pertinente a la justificación de su derecho de dominio, la operación registral correspondiente, y la inscripción de su título en la sección competente del Registro de la Propiedad.

Tras varias incidencias, el 16 de noviembre de 2011, la parte apelante presentó un escrito sobre *Contestación a Demanda, Defensas y Reconvención*. Mediante el mismo, negó las alegaciones que sobre titularidad expusiera la parte apelada, ello al afirmar que el pedazo de terreno reclamado le pertenecía. En dicho contexto, expresó que el referido predio, en efecto, era parte de una finca propiedad de su causante, que, contrario a lo aducido, nunca se modificó a los fines de segregarse una porción a favor del causante de la parte apelada. De esta forma, sostuvo que, su reclamación únicamente podía ceñirse a la estructura residencial de la familia, no así al solar en el que la misma enclavaba. Igualmente, la sucesión apelante se opuso a las alegaciones que sobre posesión ininterrumpida, en concepto de dueño, pública y pacífica expuso la sucesión apelada respecto al inmueble, y afirmó haber operado la interrupción del término pertinente a su causa de acción.

Por igual, la sucesión apelante reconvino en contra de la apelada, ello al promover una acción de reivindicación respecto al

predio de terreno en controversia. Particularmente, expresó que, si bien la Finca 2260 había visto reducida su cabida dadas ciertas transacciones, nunca tuvo lugar el traslado de dominio del solar en controversia. De este modo, solicitó que se proveyera para que le fuera devuelto el inmueble, así como para que se le satisficiera la cantidad correspondiente por concepto de daños y perjuicios. En respuesta, el 15 de diciembre de 2011, la sucesión apelada presentó su *Contestación a la Reconvención*. En esencia, se reafirmó en que su causante obtuvo el dominio de la finca en disputa mediante dación en pago en el año 1960. A tenor con ello, añadió que, en la misma, se erigió una estructura residencial que, por más de cuarenta (40) años, constituyó el hogar de la familia de forma pacífica, ininterrumpida, pública y en concepto de dueño. Indicó que, tras el deceso de su causante en 1998, continuó la posesión por éste ganada, sin que mediara oposición alguna de la apelante. Así, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que desestimara la reconvención promovida en su contra y que declarara su titularidad respecto al lote en cuestión, tras haber tenido lugar una dación en pago entre los respectivos causantes de las partes. En la alternativa, la sucesión apelada requirió al foro competente que decretara el dominio correspondiente en virtud de la figura de la prescripción adquisitiva o *usucapión*.

De otro lado, el 17 de abril de 2012, la sucesión apelante presentó una demanda contra tercero, ello en cuanto a la Sucesión de María Elisa Castro Santana. En esencia, solicitó la cancelación de un asiento registral de dominio a su nombre, respecto a una porción de terreno de 1,000 m² dentro de la Finca 2260. En específico, la apelante sostuvo que, si bien entre su causante y la finada Castro Santana se efectuó una transacción de compraventa de inmueble, el predio vendido, contrario a lo declarado en el Registro de la Propiedad, no formaba parte de la Finca 2260. Por

tanto, solicitó que se dejara sin efecto el título registrado. En respuesta, la sucesión tercera demandada presentó su alegación responsiva, negando el antedicho argumento.

Así las cosas y luego de acontecidas las incidencias de rigor, particularmente aquellas relacionadas al descubrimiento de prueba y a la Conferencia con Antelación al Juicio, durante los días 21, 22 y 23 de abril de 2014, se celebró el juicio en su fondo. Las partes comparecientes estipularon cierta prueba documental consistente en certificaciones registrales, informes periciales, escrituras respecto a los negocios jurídicos competentes y fotografías de los inmuebles en controversia. Por igual, en apoyo a sus argumentos, la sucesión apelada ofreció en evidencia el testimonio de quienes la componen, así como del señor Julio Benítez Castro, vecino del lugar. Del mismo modo, presentó las declaraciones de los peritos Roberto Santiago Dueño, agrimensor, y Ramón Figueroa Carattini, experto en fotogrametría. Por su parte, la sucesión apelante presentó como prueba los testimonios de la señora Mildred Santana Cátala, de los señores Oscar Santana Rosa, Narciso Reyes Romero y de la señora Marie E. Rivera Rosa. Igualmente, la apelante ofreció el testimonio de la señora Ivette Nazario Viñas, funcionaria de la Autoridad de Carreteras. No obstante, el tribunal no permitió su declaración, toda vez que versaría sobre datos estipulados.

De conformidad con toda la evidencia propuesta por las partes, el 6 de julio de 2015, con notificación del día siguiente, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* en el caso, y declaró *Ha Lugar* la demanda de epígrafe. En consecuencia, desestimó la reconvencción promovida por la apelante, así como también la demanda de terceros de referencia. Según se demostró, los hermanos Pedro Pablo y Pedro Juan Santana Solís, respectivos causantes de los comparecientes, disfrutaron de una estrecha

relación. Para el 1950, el finado Pedro Pablo Santana Solís, adquirió, mediante herencia, la Finca 2260, sita en el barrio Los Frailes en Guaynabo, con cabida de 1.97 cuerdas, inmueble que sufrió ciertas variaciones, dadas determinadas transacciones efectuadas por su titular. En lo concerniente, para fines de la referida década, el causante de la sucesión apelante autorizó a su hermano a edificar la parte noreste de su predio, ello dentro de un perímetro de mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados (1,404 m²). El fenecido Pedro Juan Santana Solís construyó en el solar dispuesto una sencilla residencia que, junto con su señora esposa, la apelada Luz E. Avilés Jiménez, y cinco (5) de sus hijos, constituyó su hogar familiar. Posteriormente, y durante el curso de su posesión respecto al predio y la estructura, el matrimonio Santana Avilés procreó tres (3) hijos más.

Según se estableció ante el tribunal primario, a inicios del 1970, mediando la tolerancia y colaboración del fenecido Pedro Pablo Santana Solís, su hermano Pedro Juan, causante de la apelada, erigió una cerca con espeques y alambres de púa que delimitó el terreno edificado en controversia. Conforme se demostró, la verja en cuestión ha permanecido en el lugar desde su construcción y ha demarcado los lindes del solar sin ser removida. En este contexto, se dispuso ante el foro sentenciador que, dado el comportamiento de la cerca, ello a tenor con las mensuras correspondientes y las fotografías aéreas del terreno en distintos periodos, el lote ocupado por la sucesión apelada ha estado cercado por un término aproximado de treinta y cinco (35) años. Así, en dicho contexto, se concluyó que, por tal periodo, el inmueble en controversia ha mantenido la misma configuración.

Por igual, la prueba demostró que el causante de la sucesión apelada efectuó actos de dominio idóneos en cuanto al terreno y la estructura, consistentes en la siembra de la tierra, mejoras a la

edificación y el pago por los servicios de electricidad y agua potable. Al respecto, precisa destacar que, conforme la evidencia testifical presentada en juicio, sus sucesores, a interés propio, así como a petición de la apelante Mildred Santana Cátala, efectuaron las gestiones pertinentes al pago de las contribuciones pendientes en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), en cuanto a la Finca 2260, todo en proporción a la porción de terreno ocupado. De otra parte, de acuerdo a la prueba admitida y creída por el Juzgador, la titularidad del fenecido Pedro Juan Santana Solís sobre el lote en cuestión era de creencia pública y general. A tenor con dicha afirmación, el Tribunal de Primera Instancia resolvió que tanto vecinos del sector, como colindantes de la Finca 2260, reconocieron que él y su familia residían en el lugar en disputa de manera continua, pacífica, e ininterrumpida desde inicios del 1960. Tanto así, que se dispuso que los aquí apelados, hijos del fenecido Pedro Juan Santana Solís, nacieron y se criaron en la residencia sita en el solar objeto de litigio, y que, al presente, continúa siendo el hogar de la familia Santana Avilés.

El Tribunal de Primera Instancia no arrogó credibilidad a la prueba propuesta por la sucesión apelada. En específico, intimó que la misma no fue suficiente a los fines de derrotar los méritos de los argumentos relativos a la concurrencia de los criterios inherentes a la figura de la usucapión. De este modo, declaró la titularidad de la sucesión apelada sobre el solar en controversia. En consecuencia, proveyó para que se diera curso a los trámites pertinentes a la inscripción de su derecho de dominio, así como a la segregación del inmueble. Del mismo modo, el tribunal sentenciador desestimó la reconvención y la demanda contra tercero promovidas por la parte apelante y le impuso el pago de \$3,000 por concepto de honorarios de abogado.

Inconforme con lo resuelto, el 4 de agosto de 2015, la sucesión apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo formula los siguientes planteamientos:

Erró el Tribunal de Instancia en la determinación de admisibilidad de prueba pericial en el juicio a saber: Autorizó al testigo Ramón Figueroa Carattini a declarar sobre materias que corresponden a agrimensor licenciado y ejerció la práctica ilegal de la agrimensura sin licencia en Puerto Rico dentro de un Foro Judicial; Prohibió concluir con el testimonio del perito de los apelantes Agrimensor Licenciado Kelly Álvarez Lic. 7178 sobre trabajos de mensura realizados en la finca 2260 objeto de controversia.

El Tribunal de Instancia erró múltiples determinaciones evidenciarias: Se autorizó al testigo de los apelados de nombre Ramón Figueroa Caratinni declarar ilegalmente como Agrimensor Licenciado sin serlo; Se prohibió que declarara la testigo de la parte apelante de nombre Ivette Nazario Viñas funcionaria de la oficina de Sistema de Información Geográfica de la Autoridad de Carreteras; Se prohibió presentar el Informe del Agrimensor Kelly Álvarez Lic. 7178; Se prohibió concluir con el testimonio oral en el juicio del Agrimensor Kelly Álvarez Lic. 7178; Se rechazó tomar conocimiento judicial del caso civil Núm. DJV2014-2135 (601) Mildred Santana Cátala por sí y en representación de la Sucesión de Pedro Pablo Santana Solís llevándose ante el Tribunal de Primera Instancia de Bayamón sobre Expediente Dominio de la finca 2260 que está en proceso al presente, necesario para armonizar y poder inscribir un exceso de 20 por ciento cabida extra registral de la finca. (sic)

Erró el Tribunal de Instancia en concluir que no medió reconocimiento del poseedor del derecho al dueño, la parte demandada, que interrumpió la posesión de los demandantes apelados (hijos y viuda de Pedro Juan Santana Solís) según dispuesto por el Artículo 1848 y 1873 del Código Civil.

Erró el Tribunal de Instancia en concluir que la posesión del terreno de los demandantes apelados (hijos y viuda de Pedro Juan Santa Solís) fue en concepto de dueño.

Erró el Tribunal de Instancia en concluir que transcurrió el plazo de 30 años necesarios para la prescripción adquisitiva del dominio de bienes inmuebles a favor de los demandantes.

Erró el Tribunal de Instancia al no aplicar como impedimento a la causa de acción de los apelantes la Sentencia dictada sobre la Finca 2260 de División de Comunidad, Adjudicación de Porción Específica en Pago de Condominio Indiviso sobre Bien Inmueble civil

número DAC2004-2822 de fecha 26 de abril de 2007 por el Honorable Juez Misael Ramos.

Erró el Tribunal de Instancia al declarar no ha lugar la moción de desestimación perentoria (non suit) radicada por la parte demandada.

Erró el Tribunal de Instancia al emitir una sentencia a pesar de haber falta de parte indispensable de otros ocupantes y dueños (aceptado por ambas partes) de parte de la finca objeto de controversia que están identificados y ubicados en el informe de conferencia y en los planos admitidos en evidencia de nombre miembros de la Sucesión de Edelmiro Rivera y miembros de la Sucesión de Pablo Rosa.

Erró el Tribunal de Instancia erró al no permitió formular a la parte demandada apelante oferta de prueba consistente en Recibo de pago de Pedro P. Santana a Pablo Rosa por compra de terreno (Ident 21) y Documento de 7 de abril de 1962 compraventa entre Pedro J. Santana y Edelmiro Rivera (Ident 18 y 19 a pesar de que ambas partes reconocieron que esos compradores tienen un condominio indiviso en la finca objeto de controversia. (sic)

Erró el Tribunal de Instancia en la evaluación y apreciación de la prueba por esta dicha apreciación basada en prejuicio y ánimo prevenido hacia la parte apelante.

El Tribunal de Instancia erró en imponer honorarios de abogado a la parte demandada teniendo la parte demandada apelante buenas defensas en los méritos para derrotar la demandada y en cuanto a la parte tercero demandada se enmendó el reclamo en el informe de conferencia accediendo libre, voluntariamente sin oposición la parte demandada al deslinde del predio de los terceros demandados. (sic).

Luego de examinar el expediente de autos, así como la transcripción de los procedimientos en el tribunal primario, y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer de la controversia que nos ocupa.

II

A

La *propiedad*, o *dominio*, es el derecho real mediante el cual una cosa pertenece a una persona con exclusión de cualquier otra, con la facultad que le asiste de gozar y disponer de la misma sin mayores limitaciones que las impuestas por ley. Artículo 280, Código Civil, 31 L.P.R.A sec. 1111. Conforme reconoce la doctrina

vigente, el derecho de propiedad, así como los demás derechos reales, se adquiere, de entre otras formas, mediante la *prescripción adquisitiva* o *usucapión*. 31 L.P.R.A. secs. 1931, 5241; *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, 187 D.P.R. 15 (2012). La adquisición del dominio que por esta vía se produce, resultado que constituye su efecto principal, supone el transcurso del término fijado por ley, unido al cumplimiento de determinados criterios establecidos por el ordenamiento jurídico. De este modo, concurridos los mismos, se consolida o materializa el dominio en la persona que, unido a los dueños anteriores, ha poseído el bien por el término dispuesto. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra. Así, ésta adquiere el derecho correspondiente, mientras se extingue el de otra persona o antiguo dueño. 31 L.P.R.A. 5243; *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co*, 119 D.P.R. 550 (1987).

El estado de derecho en la materia que atendemos distingue entre la *prescripción ordinaria* y la *extraordinaria*. Pertinente a la causa de epígrafe, la usucapión extraordinaria de un bien inmueble tiene lugar mediante su posesión ininterrumpida por espacio de treinta años en concepto de dueño. 31 L.P.R.A. sec. 5280; *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 D.P.R.154 (2005). En dicho contexto, se entiende que la posesión en concepto de dueño es la única que sirve a manera de título para la adquisición del dominio. 31 L.P.R.A. sec. 1462. Lo anterior implica el que exista una creencia pública general en cuanto a que el poseedor, en efecto, es el titular del bien, ello dados los actos que ejecuta en cuanto al mismo. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Braumman, González v. Consejo de Titulares*, 183 D.P.R. 827 (2011). Por tanto, la posesión que da lugar a la prescripción extraordinaria, es aquella que nuestro ordenamiento denomina como *posesión civil*, tenencia o disfrute de una cosa o derecho,

unida a la intención de hacerlos como suyos. 31 L.P.R.A. sec. 1421; *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra. Es por eso que la mera tolerancia del verdadero titular, así como aquellos actos que el poseedor lleva a cabo por razón de su anuencia, no son suficientes a los fines de que tenga lugar la prescripción extraordinaria. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra.

Distinto al caso de la prescripción ordinaria, la extraordinaria no exige el que medie la posesión de *buena fe*, o sea, el completo desconocimiento respecto a la existencia de un vicio en el título o modo de adquirir la cosa, así como tampoco *justo título*, aquél que resulta ser bastante a los fines de transmitirse el dominio de un derecho real. 31 L.P.R.A. secs. 5271, 5273, 5278; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra. Tal constituye la justificación en cuanto a la prolongación del término a los fines de que se consume la usucapión.¹ Del mismo modo, la prescripción extraordinaria tampoco contempla la distinción entre poseedores presentes y ausentes. No obstante, sí tiene que ser pública y pacífica, así como ininterrumpida o continua por el plazo de treinta años dispuesto. Se entiende por interrumpida la prescripción adquisitiva en curso, cuando se hace presente alguna de las siguientes instancias: 1) citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por un mandato del tribunal o juez incompetente; 2) requerimiento judicial o notarial, siempre que, dentro de los dos (2) meses de practicado se presente ante el tribunal o juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa y; 3) el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciera sobre el derecho del dueño. 31 L.P.R.A. secs. 5266, 5268, 5269; *Bravman, González v. Consejo de*

¹ La prescripción adquisitiva ordinaria requiere la posesión de buena fe mediante justo título, por un término de diez años entre presentes y veinte entre ausentes. 31 L.P.R.A. sec. 5278.

Titulares, supra. Acontecida alguna de las referidas instancias, se anula el término ganado para la usucapión y comienza a decursar uno nuevo.

A tenor con lo antes expuesto, la prescripción o usucapión extraordinaria respecto a un inmueble materializa la adquisición del dominio sobre el mismo, sólo si se demuestra lo siguiente: 1) una posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble; 2) por haberla tolerado así su dueño; 3) ya que el prescribiente entró en su posesión sin autorización, permiso o licencia del dueño, o en virtud de un contrato con él suscrito; 4) cuya posesión además es pública, pacífica; 5) 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 por parte del poseedor, antes de haber transcurrido los treinta años que consuman la prescripción, y; 6) sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción, debido a alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia, luego de consumada la prescripción extraordinaria. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra.

B

De otra parte, es premisa reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que, en ausencia de pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad, los tribunales intermedios no habrán de intervenir con la apreciación y la adjudicación de credibilidad de la prueba que realizan los tribunales de instancia. *Rodríguez v. Nationwide Insurance*, 156 D.P.R. 614 (2002); *Argüello v. Argüello*, 155 D.P.R. 62 (2001). Como norma, un tribunal apelativo está impedido de sustituir o descartar, por sus propias apreciaciones, las determinaciones de hecho que realiza el foro sentenciador, fundamentando su proceder en un examen del expediente

sometido a su escrutinio. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 D.P.R. 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 D.P.R. 420 (1999). Asimismo, las determinaciones de credibilidad que realiza el tribunal primario están revestidas de una presunción de corrección, razón por la cual, en este aspecto, gozan de un amplio margen de deferencia por parte del foro intermedio. *Argüello v. Argüello*, supra; *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 D.P.R. 267 (1998).

De ordinario, el Tribunal de Primera Instancia es quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical que ante sí se presentare, puesto que es quien oye y observa declarar a los testigos. *E.L.A. v. P.M.C.*, 163 D.P.R. 478 (2004); *Argüello v. Argüello*, supra; *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 D.P.R. 92 (1987). En este contexto, el juzgador de hechos goza de preeminencia al poder apreciar sus gestos, contradicciones, manierismos, dudas y vacilaciones, oportunidad que le permite formar en su conciencia la convicción de si dicen, o no, la verdad. *López v. Dr. Cañizares*, 163 D.P.R. 119 (2004). Ahora bien, la normativa antes expuesta no es de carácter absoluto. El criterio de deferencia no se justifica cuando en tribunal revisado considera, solamente, prueba documental o pericial. *E.L.A. v. P.M.C.*, supra. De igual forma, una apreciación incorrecta de la prueba, tampoco ostenta inmunidad frente a la función revisora del tribunal apelativo. Si bien el arbitrio y la discreción del foro primario es respetable, sus dictámenes están sujetos a que los mismos se emitan conforme a los principios de legalidad y justicia. *Méndez v. Morales*, 142 D.P.R. 26 (1996); *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, 125 D.P.R. 702 (1990).

C

Finalmente, cónsono con lo estatuido en la Regla 44.1 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1 (d), cuando

una parte, o su representante legal, haya procedido de manera temeraria en la correcta tramitación de un pleito, el tribunal deberá imponerle, en la sentencia que emita, la obligación de satisfacer el pago de una suma por concepto de *honorarios de abogado*. La *temeridad* constituye aquél patrón de conducta que lleva a una de las partes a incurrir en los gastos de un litigio cuya controversia pudo haberse resuelto fuera de los tribunales. *Blas v. Hosp. Guadalupe*, supra; *Torres Ortiz v. E.L.A.*, 136 D.P.R. 556 (1994); *Elba A.B.M. v. U.P.R.*, 125 D.P.R. 294 (1990). Una parte ha incurrido en temeridad cuando está presente alguna de las siguientes circunstancias: 1) contestar una demanda y negar responsabilidad total; 2) defenderse injustificadamente de la acción en su contra; 3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que tal sea el único motivo por el cual se opone a las alegaciones del demandante, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la correspondiente cuantía; 4) incurrir en un litigio del cual *prima facie* se desprende su responsabilidad y; 5) negar un hecho cuya veracidad conste. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, supra; *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 D.P.R. 713 (1987).

Una vez un tribunal con competencia determina que se ha incurrido en temeridad, como norma, está obligado a imponer, a la parte que así haya actuado, el pago de cierta cantidad de dinero en concepto de *honorarios de abogado*. A tal fin, la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1 (d), dispone como sigue:

.

(d) *Honorarios de abogado* - En caso de que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en

su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

El antedicho estatuto preceptúa en nuestro esquema procesal la intención de “establecer una penalidad a un litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito.” *Blás v. Hosp. La Guadalupe*, supra, a la Pág. 335; *Fernández v. San Juan Cement Co.*, supra, a la Pág. 718. De ahí que, como regla general, establecida la concurrencia de tal conducta, la condena de honorarios resulta ser imperativa. Por tanto, el juzgador vendrá llamado a adjudicar el monto correspondiente al grado de temeridad desplegado por el actor, ello mediante el ejercicio de su sano juicio. Siendo así, la determinación que en su día emita sólo será objeto de revisión si ha mediado abuso de discreción en el ejercicio de su ministerio. *Colón Santos v. Coop. Seg. Múlt. P.R.*, 173 D.P.R. 170 (2008); *Blás v. Hosp. La Guadalupe*, supra; *Fernández v. San Juan Cement Co.*, supra.

III

En el caso de autos, la sucesión apelante propone múltiples señalamientos de error, a fin de que este Foro imponga su criterio revisor sobre la adjudicación emitida por el Tribunal de Primera Instancia. En esencia, impugna la apreciación que efectuó respecto a la evidencia sometida a su escrutinio, ello al decretar el dominio de la sucesión apelada en virtud de la figura de la prescripción adquisitiva o usucapión. En dicho contexto, plantea que el término prescriptivo pertinente a tal fin, se interrumpió mediante actos de reconocimiento contrarios al derecho reclamado en la demanda de epígrafe. Del mismo modo, la parte apelante

aduce que nunca medió una posesión pública, ni en concepto de dueño, por parte de la sucesión apelada y de su causante respecto al solar en disputa. De otra parte, la sucesión aquí apelante alega que el foro sentenciador incurrió en múltiples faltas, tanto probatorias como procesales, particularmente relacionadas a la admisibilidad de evidencia pericial, a la negativa en cuanto a permitir la presentación de testigos a favor de sus argumentos, así como al no tomar conocimiento judicial de ciertas controversias, a su juicio, relacionadas al pleito que nos ocupa. Finalmente, la sucesión apelante impugna la determinación judicial relativa a la imposición de una cuantía por concepto de honorarios de abogado. Habiendo entendido sobre los antedichos argumentos a la luz los hechos acontecidos y del derecho aplicable, determinamos coincidir con lo resuelto. En consecuencia, confirmamos la sentencia apelada.

Un examen del contenido del expediente de autos, así como de la transcripción de los procedimientos en el foro de origen, permite afirmar que el dictamen aquí impugnado encuentra apoyo en la prueba sometida a la consideración del Juzgador concernido. El Tribunal de Primera Instancia tuvo ante sí elementos suficientes para concluir que la posesión ininterrumpida y pública de la sucesión apelada del lote de terreno en controversia, por más de treinta (30) años, materializó su absoluta y legítima titularidad sobre el mismo. La evidencia documental e ilustrativa pertinente, así como las declaraciones de los testigos propuestos por las partes, acreditaron la tenencia física, inmediata y continua, de una porción de la colindancia noreste Finca 2260 por parte de la sucesión apelada y su causante. El terreno en cuestión, habitado por éstos en exceso del término legal exigido, edificado y materialmente delimitado por el causante de la parte apelada, todo con la tolerancia de su titular registral, no varió su condición ni su

percepción pública de finca independiente. El finado Pedro Juan Santana Solís, erigió en el predio lo que en su día fue, y al presente constituye, el hogar de su familia inmediata. En vida, su posesión y sus actos de dominio sobre el solar en controversia no fueron objetados por su legítimo dueño, así como tampoco medió renuncia o reconocimiento alguno de su parte, ni de sus herederos, que propendiera a la anulación de los efectos del tiempo ganado. De ahí que, contrario a lo aducido por la parte apelante, la continuidad del plazo pertinente a la prescripción adquisitiva a favor de la sucesión apelada nunca detuvo su curso.

Del mismo modo, la prueba demostró que la creencia pública general arrojó al causante de la sucesión apelada plena titularidad sobre el solar en cuestión, dadas sus gestiones como aparente dueño y su permanencia prolongada en el mismo. Esta conclusión, medular para un decreto de usucapión consumada, encuentra apoyo no sólo en las declaraciones vertidas por los vecinos del lugar. A nuestro juicio, la publicidad en cuestión, también quedó ratificada por el propio testimonio de la apelante. Según surge de la transcripción de los procedimientos, ésta exigió a la sucesión apelada el cumplimiento de ciertas obligaciones normalmente propias al titular de determinado inmueble. De no haberle reconocido dicha condición, ciertamente no hubiese tenido por qué hacerle el acercamiento correspondiente a tal efecto.

La tenencia física, pública, pacífica y continua del terreno en cuestión por parte de Pedro Juan Santana Solís, así como su intención de convertirse en dueño, unidas a la intención de su hermano, Pedro Pablo Santana Solís, de abandonar su derecho de dominio sobre el referido predio, consolidaron la prerrogativa de la apelada de reclamar la titularidad del mismo. Conforme expusiéramos, nuestro estado de derecho contempla la adquisición del dominio de determinado bien mediante su posesión

ininterrumpida durante el plazo legal establecido, ello en unión a otros criterios dispuestos por el ordenamiento vigente. Acontecido ello, el poseedor usucapiente adviene a ser propietario o titular del mismo, extinguiéndose así el derecho del dueño anterior. En el caso de autos, la prueba ofrecida por la parte apelada satisfizo el juicio adjudicativo del Juzgador a los efectos de resolver que tuvo lugar la concurrencia de los criterios pertinentes a la prescripción adquisitiva extraordinaria del bien inmueble en disputa. Tal y como se resolvió, su evidencia cumplió con las exigencias doctrinales pertinentes a cada uno de los elementos de la referida causa de acción, hecho que faculta la inscripción del derecho correspondiente a su favor y la ejecución de las operaciones que resulten pertinentes a la individualización del predio. Por el contrario, la prueba propuesta por la parte apelante no derrotó los argumentos que sobre la titularidad aquí en controversia la parte apelada expuso. En ocasiones, sus afirmaciones se mostraron inconsistentes, redundando ello en apoyar los méritos del reclamo promovido en su contra. Siendo así, no podemos sino concluir que sus planteamientos carecieron de respaldo fáctico, a fin de obtener un pronunciamiento judicial favorable a su causa.

De otra parte, sobre el señalamiento relativo a las alegadas faltas probatorias y procesales en las que, a juicio de la parte apelante, el Tribunal de Primera Instancia incurrió, concluimos que las mismas no fueron cometidas. En principio, ésta impugna la admisibilidad del testimonio del señor Figueroa Carattini, ello por no ser agrimensor licenciado. Al respecto, destacamos que, en materia de derecho probatorio, nuestro ordenamiento resalta la eficacia de la prueba pericial, cuando la correcta adjudicación de determinado asunto involucra cuestiones técnicas. De esta forma, su propósito es ilustrar y asistir al juzgador de hechos respecto a cierta controversia de carácter especializado, siendo esencial el

conocimiento que la persona propuesta como experta acredite tener, y no las credenciales oficiales que atestigüen el mismo. Por tanto, una vez establecida dicha condición, es prerrogativa del tribunal determinar si permite, o no, la declaración correspondiente. En la causa que nos ocupa, el señor Figueroa Carattini nunca compareció al caso en calidad de agrimensor, sino como experto en fotogrametría. Su testimonio pericial se ciñó a declarar sobre su apreciación de las fotos aéreas del terreno en disputa y de la finca matriz a la cual pertenece, ello de acuerdo a la técnica prevaleciente en la referida materia, respecto a la cual permitió entrever su vasto conocimiento. Así pues, el señalamiento que propone la parte apelante es improcedente. Ciertamente, en el contexto en cuestión, el Tribunal de Primera Instancia actuó dentro de los límites legales pertinentes a la admisibilidad de un testimonio pericial, toda vez que tuvo ante sí bases suficientes para estimar la adecuación y pertinencia de la intervención del señor Figueroa Carattini. Por tanto, coincidimos en que el quehacer adjudicativo impugnado está revestido de respaldo legal.

Por su parte, en cuanto a la supuesta falta cometida por el foro sentenciador, ello al no admitir determinado testimonio como parte de la prueba de la parte apelante, tampoco podemos avalar su argumento. Al respecto, la parte apelante objeta la negativa del Tribunal de Primera Instancia en cuanto a permitir el testimonio de una funcionaria de la Autoridad de Carreteras. No obstante, ante el propio Juzgador de hechos se dispuso que la referida declaración atendería asuntos debidamente estipulados por las comparecientes. En materia procesal, proveer para la reproducción de cuestiones ya resueltas dentro de un litigio, constituye una transgresión al principio de celeridad propio a nuestro estado de derecho. El testimonio en controversia constituye prueba acumulativa, por lo que, en efecto, no debe proveerse para que

ocupe los medios adjudicativos de la maquinaria judicial. Por tanto, la determinación emitida por el tribunal de origen al respecto, es una cónsona con la norma prevaleciente. Además, la corrección de la misma también encuentra apoyo en la falta procesal atribuible a la parte apelante, al no anunciar a la señora Nazario Viñas como testigo para otros propósitos que no fueran la autenticación de cierta prueba ya estipulada, ello en los procedimientos y trámites previos a la celebración del juicio en su fondo. Así pues, ante tales circunstancias, únicamente podemos declarar la improcedencia de los argumentos propuestos por la sucesión apelante. Igual raciocinio imprime corrección a la determinación judicial de no permitir las conclusiones propuestas en el informe pericial suscrito por el Agrimensor Álvarez, ello por versar sobre asuntos y apreciaciones no anunciados con anterioridad. A su vez, tampoco procedía tomar conocimiento judicial del pleito promovido por la apelante Mildred Santana Cátala respecto a determinados colindantes de la Finca 2260, así como tampoco de previos dictámenes judiciales finales relacionados, toda vez que no resultan pertinentes a la controversia de autos.

Por último, la sucesión apelante impugna la imposición del pago de honorarios de abogado, ello en una cantidad de \$3,000 a favor de la parte apelada. Sin embargo, sabido es que la referida determinación responde al ejercicio de la reserva de criterio del juzgador de hechos, cuando, a tenor con los hechos que examina, estima que el pleito de que trate es el resultado de la actitud temeraria de la parte promovida. Por tanto, la referida conclusión, cuando encuentra apoyo en la prueba, merece deferencia por parte del tribunal revisor. En la causa que nos ocupa, la imposición de honorarios de abogado refutada por la parte apelante, no nos parece constitutiva de abuso de discreción judicial alguno. Por el

contrario, a nuestro parecer, la misma responde a los acontecimientos procesales del trámite, así como también a los hechos establecidos de conformidad con la prueba. Siendo de este modo, resolvemos no imponer nuestro criterio sobre aquél ejercido por el foro competente.

En mérito de todo lo antes expuesto, sostenemos los efectos de la sentencia aquí apelada en toda su extensión. La prueba examinada por el Tribunal de Primera Instancia, así como por este Foro, respalda cada una de las conclusiones de hechos resueltas respecto a la controversia de epígrafe. Siendo de este modo, en ausencia de error, prejuicio o parcialidad por parte del tribunal de hechos, confirmamos la sentencia apelada, por ser conforme a derecho y a justicia.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la sentencia apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones