

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AIBONITO
PANEL XII

ROSANA TORRES RIVERA

Demandante-Apelada

v.

VÍCTOR COLÓN Y OTROS

Demandado-Apelante

ROSANA TORRES RIVERA

Demandante-Apelada

v.

LUZ V. RODRÍGUEZ COLÓN
Y OTROS

Demandado-Apelante

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

Caso Núm.
B3C1201200624
consolidado con
B3C1201200625

Sobre:
Reinvindicación

KLAN201501306

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, y las Juezas Vicenty Nazario y Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de octubre de 2015.

Los apelantes, Víctor Colón García, Carmen Rodríguez Arroyo y su sociedad legal de gananciales, solicitan que revoquemos la negativa del Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Comerío, a declarar HA LUGAR una *Moción de Determinaciones de Hechos Adicionales*. La sentencia fue dictada el 18 de junio de 2015 y notificada el 19 de junio de 2015. El 20 de julio de 2015, el TPI denegó la solicitud de determinaciones de hecho adicionales. Esta decisión fue notificada el 21 de julio de 2015.

El 15 de septiembre de 2015 denegamos una *Moción de desestimación* presentada por la apelada Rosana Torres Rivera y le ordenamos que presentara su oposición al recurso en el término previamente concedido. El 2 de octubre de 2015, la apelada presentó su oposición al recurso.

Analizados los alegatos de ambas partes, estamos listos para atender y resolver las controversias presentadas ante nuestra consideración.

I

Los hechos que anteceden a la presentación de este recurso son los siguientes.

La apelada presentó una demanda sobre reivindicación de propiedad inmueble en la que alegó que los apelantes invadieron un solar de su propiedad, sin tener derecho alguno sobre el inmueble. Además, presentó una segunda demanda contra la co-demanda, Luz M. Rodríguez Colón, por los mismos fundamentos. Ambos pleitos fueron consolidados. Los apelantes presentaron la defensa de prescripción adquisitiva o usucapión. La apelada enmendó la demanda para incluir como demandado al Municipio de Comerío.

Luego de varios trámites procesales, el TPI celebró el juicio en sus méritos al que ambas partes comparecieron representadas por sus abogados. El 18 de junio de 2015 dictó una sentencia en la que declaró HA LUGAR la demanda de deslinde y reivindicación.

El TPI determinó los hechos siguientes. La apelada era la dueña en pleno dominio del predio en controversia que adquirió por donación de su padre. Este solar colinda con los terrenos de la Comunidad Villa Brava que son propiedad del Municipio de Comerío y que están invadidos. El Municipio ha permitido que los invasores construyan residencias y les provee los servicios de recogido de basura, pavimentación de caminos y otros. Los apelantes admitieron que el terreno donde se encuentra su residencia no les pertenece y es propiedad del Municipio. Estos residen hace aproximadamente quince años en la Urbanización Sabana del Palmar. Véase, determinaciones de hecho 1-5, 9 y 11 de la sentencia.

Dicho foro también determinó que la mayor parte de residencia de los apelantes fue construida en la propiedad de la apelada. El TPI

adjudicó credibilidad al perito de esta, el ingeniero Jorge E. Colón Jordán. La apelada contrató sus servicios para que estableciera las colindancias de su propiedad. El ingeniero Colón examinó el plano de inscripción, la escritura de donación, visitó el área, efectuó una mensura y entrevistó a varios vecinos. El perito confirmó que la propiedad de la señora Torres colinda con la Comunidad Villa Brava, de acuerdo con el Plano de Inscripción aprobado por ARPE para la segregación. El perito de los demandados, aquí apelantes, el ingeniero Germán Torres Berrios, admitió que los puntos establecidos por el ingeniero Colón eran correctos y estaban de acuerdo al plano de inscripción. Véase, determinaciones de hecho 12, 14, 16, 17 y 27 de la sentencia.

Por el contrario, el TPI no dio credibilidad a la prueba pericial de los apelantes. Estos presentaron un Plano de Villa Brava realizado por el ingeniero Carlos Rivera¹ en el que hay unos árboles en la colindancia con la propiedad de la recurrida. Según el testimonio del ingeniero Colón, esos árboles no existen. El tribunal encontró que el plano tiene una hoja sin firmar y el área de Villa Brava está incorrecta. Según el plano, el área de esa comunidad es de 16.9726 cuerdas, mientras que en las constancias del Registro de la Propiedad es de 18.0574 cuerdas. El Municipio ni su perito, Ingeniero Rodríguez, pudieron explicar la deficiencia de aproximadamente una cuerda entre la cabida registral y el plano de Villa Brava realizado por el ingeniero Rivera. Véase, determinaciones de hecho 19-25 de la sentencia.

El TPI declaró HA LUGAR la acción de deslinde, debido a la credibilidad adjudicada al perito de la apelada y al Plano de Inscripción aprobado por ARPE para la segregación del terreno. No dio

¹ Este ingeniero certificó el plano de Villa Brava que utilizó como Exhibit A la parte apelante. El plano ha estado en los archivos del Municipio desde 1992; aparenta haberse hecho entre 1985 y 1987. Véase determinación de hechos núm. 6 de la sentencia. No obstante, no surge del expediente que el Ing. Rivera haya sido perito de las partes.

credibilidad al perito del Municipio. Tampoco le mereció credibilidad el ingeniero Heriberto Torres, porque estableció la colindancia con un solar de la AAA que nunca ha sido segregado. Además de que se apoyó en un plano de la Comunidad de Villa Brava que tenía información incorrecta. El foro de instancia sostuvo que la evidencia presentada demostró que los apelantes invadieron 331 metros cuadrados de la propiedad de la apelada.

Por otro lado, dicho foro también declaró HA LUGAR la acción de reivindicación. El TPI concluyó que la apelada demostró su titularidad y los apelantes están impedidos de levantar la defensa de usucapión, porque nunca han poseído en concepto de dueños. Según consta en la sentencia, ambos admitieron que no tenían la posesión en concepto de dueños, pues reconocieron que el predio pertenecía al Municipio y no residían en el terreno en controversia. Conforme a esa prueba, el tribunal resolvió que los apelantes invadieron el terreno en controversia, sin un justo título.

Los apelantes solicitaron al TPI que dictara las siguientes determinaciones de hecho adicionales:

- a. El codemandado, Víctor Colón García ocupa el solar objeto de la presente acción desde el 14 de julio de 1974. Testimonio Víctor Colón.
- b. Cuando el co-demandado llegó al solar no había nada allí, por lo que este comenzó a construir una casa. Testimonio Víctor Colón.
- c. El 19 de junio de 1989, el co-demandado Víctor Colón García y su esposa, otorgaron una Acta de Edificación de vivienda en el solar objeto de la presente acción. (Exhibit C de la parte demandada).
- d. Los servicios esenciales de la casa construida por el señor Víctor Colón, tales como agua y luz se encuentran a nombre de este. Para realizar dicho trámite, las agencias pertinentes no le solicitaron ningún documento para evidenciar la titularidad del mismo. Testimonio Víctor Colón.
- e. El codemandado se mudó a la Urbanización Sabana del Palmar debido a la condición de salud de su esposa. No obstante, este visita la casa en la Comunidad de Villa Brava todos los días para darle mantenimiento. Testimonio Víctor Colón.
- f. El Municipio de Comerío construyó carreteras y escaleras municipales para que los vecinos tuvieran acceso a sus viviendas. Testimonio Gilberto Rodríguez Otero.

- g. La casa construida por el codemandado en la Comunidad Villa Brava es residida actualmente por el hijo de este. Testimonio Víctor Colón.
- h. El padre de demandante nunca solicitó a los codemandados que desalojaran la propiedad objeto de la presente acción, ni reclamó titularidad sobre la misma. Testimonio Víctor Colón.
- i. En 1970 el señor Martín Ortiz le otorgó permiso a María V. Colón Rivera para construir una residencia.
- j. La madre de Luz V. Rodríguez vivió en la propiedad desde 1970.
- k. El capataz de los terrenos le dio permiso para construir.
- l. La residencia se construyó con el dinero de la señora Luz V. Rodríguez.
- m. El día 3 de octubre de 1995, la madre de la señora Luz V. Rodríguez, aceptó tal hecho mediante declaración jurada y ella no era dueña. (Exhibit D parte demandada)
- n. El padre de Roxana Torres conocía de la ocupación de la madre de Luz V. Rodríguez y la parte demandada.
- o. El señor Heriberto Torres y la señora Roxana Torres no realizaron ninguna gestión para el desalojo de las partes demandadas hasta la radicación de la demanda, de la cual ya pasaron tres (3) años.
- p. Los vecinos de la parte demandada eran Víctor, Luis Ortega y actualmente quienes quedan son Víctor y una tía de Heriberto.
- q. Las partes demandadas entendían que los terrenos eran del Municipio de Comerío.
- r. En las contestaciones a la demanda se alegó la defensa de la prescripción adquisitiva.
- s. En el Informe con Antelación al Juicio, se enfatizó la alegación de prescripción adquisitiva.

La apelada expresó oposición, debido a que la sentencia estaba fundamentada en la evidencia creída en el juicio. Además, argumentó que el tiempo de la posesión de los apelantes era inmaterial, porque no fue en concepto de dueño.

El 20 de julio de 2015, el TPI dictó la orden siguiente:

Examinada la oposición a Moción de Determinaciones de Hechos Adicionales presentada por la parte demandante el 17 de julio de 2015, este tribunal dispone lo siguiente:

Enterado. A la Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales, No ha lugar.

Inconforme, los apelantes presentaron este recurso en el que hicieron el señalamiento de error siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar NO HA LUGAR la Moción de Determinaciones de Hechos Adicionales presentada por la apelante y en

consecuencia declarar HA LUGAR la demanda presentada.

II

A

Los tribunales apelativos actuamos, esencialmente, como foros revisores. Nuestra tarea principal es examinar cómo los tribunales inferiores aplican el derecho a los hechos particulares de cada caso. Como norma general, debemos aceptar sus determinaciones de hecho, la credibilidad adjudicada a los testigos y el valor probatorio dado a la prueba desfilada. Esta norma es aplicable salvo que, que en la actuación del juzgador de los hechos, haya mediado pasión, prejuicio o parcialidad o incurrido en un error manifiesto. No obstante, las conclusiones de derecho de los foros de instancia son totalmente revisables por los foros apelativos. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín* 187 DPR 750, 770-771 (2013). Y es que cuando la evidencia directa de un testigo le merece todo el crédito del Tribunal de Primera Instancia, ello es prueba suficiente de cualquier hecho. Esto a menos que, como mencionáramos anteriormente, la revisión de la prueba nos cause tal insatisfacción o intranquilidad de conciencia que estremezca nuestro sentido de justicia. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012)

B

La Regla 43.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece los requisitos de forma y los efectos de una moción de determinaciones de hecho adicionales. Una moción presentada oportunamente bajo esta regla interrumpe automáticamente los términos para recurrir en alzada, siempre que cumpla las especificaciones que la propia norma establece. Se requiere que toda solicitud de determinaciones de hecho adicionales constituya una propuesta que exponga con suficiente particularidad y especificidad los hechos que el promovente estime probados y se funde en

cuestiones sustanciales. La moción al amparo de esta regla, no puede utilizarse para introducir prueba que estuvo disponible durante el juicio y las partes no la utilizaron. No se debe perder de perspectiva que los propósitos de esta regla son: (1) que el tribunal quede satisfecho de que atendió cabalmente todas las controversias y (2) que las partes y los foros apelativos estén informados de todos los cimientos de la decisión. *Morales Hernández v. The Sheraton Corporation*, 191 DPR ___ (2014), 2014 TSPR 70.

C

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por prescripción adquisitiva o usucapión.² Artículos 549 y 1830 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1931 y 5241. El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. *Administración de Terrenos v. SLG Rivera Morales*, 187 DPR 15, 26-27 (2012).

La prescripción adquisitiva se bifurca en dos modalidades la ordinaria y la extraordinaria. La primera, aunque el plazo es más breve, se caracteriza por la necesidad de que el poseedor tenga justo título y buena fe. La prescripción extraordinaria encuentra su base en el Artículo 1859 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5280. Este artículo dispone que el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, prescriben por su posesión no interrumpida durante treinta años sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes. *Administración de Terrenos v. SLG Rivera Morales, supra*, págs. 27-28.

Los requisitos para que se produzca la prescripción extraordinaria son los siguientes: (1) la posesión continua durante treinta años sobre el inmueble, (2) por haberla así tolerado el dueño del inmueble, (3) el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble

² Explica Puig Brutau que la usucapión es una forma de adquirir el derecho de propiedad mediante el uso de la cosa como si fuese propia. En virtud de esta de adquirir dominio y los derechos reales susceptibles de posesión mediante la continuación de esta durante el término de tiempo y los otros requisitos que exige la ley. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, España, Casa Editorial S.A., 1978, Tomo III, pág. 360.

sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño, (4) el poseedor ha mantenido la posesión en concepto de dueño de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive y no en virtud de la creencia propia de que es el dueño del inmueble poseído, (5) la posesión tiene que ser pública y pacífica, (6) la posesión no puede haber sido interrumpida naturalmente porque el poseedor abandonó la cosa por más de un año; o civilmente en virtud de diligencia judicial o notarial o un reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor antes de los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción y (7) que el poseedor no haya renunciado expresa o tácitamente a su título después de consumada la prescripción extraordinaria, por alguna causa que resulte eficaz en derecho.

Administración de Terrenos v. SLG Rivera Morales, supra, págs. 28-29.

La usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño, ya que solo esta puede servir de título para adquirir el dominio. Un poseedor o usucapiente posee como 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. Los actos ejecutados por licencia o mera tolerancia del dueño no son suficientes para que se cumpla con los requisitos de la prescripción extraordinaria, puesto que no se configura la posesión en concepto de dueño. Así pues, todo aquel que posea con permiso, autorización o en representación de otro no podrá adquirir el dominio, ni ningún otro derecho por virtud de la prescripción ordinaria o extraordinaria. *Administración de Terrenos v. SLG Rivera Morales, supra*, pág. 29.

Manifiesta Puig Brutau que no cabe hablar de usucapión sin la posesión. Ahora bien, no toda posesión es eficaz para llegar a adquirir el derecho por prescripción adquisitiva, para esto ha de reunir los

siguientes requisitos: (a) ha de ser en concepto de dueño,³ (b) ha de ser pública; (c) ha de ser pacífica⁴ y (d) continua durante todo el tiempo que la ley señala para la prescripción. Puig Brutau, *supra*, pág. 368 a 371.

La usucapción no será posible si se interrumpe el término o plazo mediante el cual se posee la cosa o el derecho como dueño de forma pública y pacífica. Cuando el usucapiente ha reunido todos los requisitos señalados por ley, la usucapción consumada es inatacable. No puede oponérsele circunstancia adversa posible y las partes adversamente afectadas por una prescripción adquisitiva deben asumir las consecuencias legales de su inacción. *Administración de Terrenos v. SLG Rivera Morales, supra*, págs. 30-31.

III

La parte apelante alega que el TPI erró al concluir que su posesión no es en concepto de dueño. Sostiene que el mero hecho de admitir que construyó su residencia en propiedad del Municipio, no es prueba suficiente para llegar a esa conclusión. Los apelantes argumentan que demostraron que su posesión es pública, porque para los miembros de la comunidad son los dueños de la propiedad. Además, aducen que se les reconoce como los propietarios, por el hecho de que el Municipio les permitió construir su residencia y obtener los servicios esenciales. Por último, argumentan que la *Moción al amparo de la Regla 43.2, supra*, está basada en la evidencia y los testimonios que presentó en el TPI.

La promovente del recurso no tiene razón. El error señalado ataca la apreciación de la prueba del tribunal sentenciador. No obstante, dicha parte no ha derrotado la deferencia que merece la

³ Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Los actos meramente tolerados y los ejecutados secretamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión, tampoco aprovechan para la posesión, para efectos de la prescripción adquisitiva los actos de naturaleza posesoria hechos en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño. Puig Brutau, *supra*, pág. 368.

⁴ Es fundamental que no se adquiera la posesión violentamente.

adjudicación de credibilidad realizada por el tribunal sentenciador. Este expediente, no tiene evidencia alguna que sustente los hechos que la apelante alega fueron probados.

Por el contrario, surge de la sentencia apelada que el TPI dio como un hecho probado que los propios apelantes admitieron su condición de invasores y que construyeron una residencia **en terrenos que no les pertenecen** y que son propiedad del Municipio. Estos no han presentado ninguna evidencia que refute la determinación del tribunal que vio y escuchó los testigos. El procedimiento de deslinde también demostró que los apelantes no solo invadieron los terrenos del Municipio, sino que además ocuparon y construyeron sobre el terreno de la apelada. Por otro lado, quedó demostrado que los apelantes residen hace aproximadamente quince años en la Urbanización Sabana del Palmar y no en la residencia construida en terrenos propiedad del Municipio y de la apelada. El ACTA DE EDIFICACION tampoco subsana la ocupación ilegal del terreno de la apelada y no establece su posesión en concepto de dueño. El documento únicamente reconoce que los apelantes **construyeron una residencia en un solar perteneciente al Municipio de Comerío** y que para la construcción tuvieron el permiso del Municipio.

En cuanto a la reivindicación, la prueba creída por el TPI demostró que la mayor parte de esa construcción está dentro del solar de la apelada, ya que invadieron ilegalmente unos treientos treinta y un (331) metros de su propiedad. La apelada, por tanto, le asiste el derecho a recuperar ese predio y a que no se le perturbe en el ejercicio de sus derechos dominicales sobre ese predio.

Los apelantes pretenden que adjudiquemos hechos basados en evidencia y testimonios sobre los cuales el TPI expresó que no tenían credibilidad. Nuestra función revisora en ese aspecto es limitada, debido a que no somos el foro que ha desarrollado un expediente

completo del caso, no realizamos el juicio plenario, no presenciamos los testimonios orales ni dirimimos credibilidad. Estas son tareas del TPI y en ausencia de evidencia de que ese foro erró en su apreciación de la prueba, actuó con perjuicio o parcialidad estamos obligados a honrarle deferencia. *Dávila v. Meléndez, supra*, pág. 770.

La parte apelante no ha demostrado que el foro sentenciador haya incurrido en la conducta señalada o en una aplicación errónea del derecho. Como consecuencia estamos obligados a confirmar la sentencia apelada y la negativa del TPI a declarar con lugar la solicitud de determinaciones de hecho adicionales. Tanto el deslinde decretado, como la reivindicación ordenada, encuentran apoyo en la prueba que el TPI tuvo ante sí, por lo que no habremos de intervenir con tal decisión.

IV

Por los fundamentos esbozados se confirma la sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones