

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL II

1606 PONCE DE LEÓN  
AVE., INC.

**Demandante Apelada**

JOSÉ ABINADER  
PICHARDO; ADVANCE  
ELEVATOR SERVICES,  
INC.; JOHN DOE Y  
RICHARD ROE  
Demandados

v.

FERNANDO ENRÍQUEZ  
GARCÍA; INÉS MARÍA  
ENRÍQUEZ GARCÍA  
**Terceros Demandantes  
Apelantes**

KLAN201500382

Apelación procedente  
del Tribunal de Primera  
Instancia, Sala Superior  
de San Juan

Civil Núm.:  
K AC2009-0443 (908)

Sobre:  
Reivindicación;  
Enriquecimiento  
Injusto; Cobro de  
Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de abril de 2016.

Fernando Enríquez García e Inés María Enríquez García comparecen mediante la apelación de epígrafe solicitando la revisión de la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 5 de diciembre de 2014. En esta sentencia se dispuso de manera sumaria la acción reivindicatoria de 1606 Ponce de León Ave., Inc. Ante dicha sentencia, el demandado José Abinader Pichardo solicitó reconsideración y los Apelantes solicitaron enmiendas a las determinaciones de hechos y reconsideración. Estas fueron declaradas no ha lugar por el Tribunal de Primera Instancia.

El curso procesal del presente caso comenzó el 30 de abril de 2009, cuando el Demandante presentó una acción de reivindicación contra el señor José Abinader Pichardo, Advance Elevator Services, Inc. (Advance Elevator), John Doe y Richard Doe. En la misma, solicitó la reivindicación de una parcela de 92.28m<sup>2</sup> (Parcela), la cual alegó le pertenecía, pero que había sido ocupada ilegalmente por el señor Abinader y que este la había alquilado a Advance Elevator. Además solicitó daños y perjuicios. En su *Contestación a la demanda y Reconvención*, Abinader expuso que era titular del inmueble objeto de la demanda y que debido a que ocupaba la Parcela se configuraba la usucapión ordinaria, o en la alternativa, la usucapión extraordinaria.

Posteriormente, el señor Abinader presentó una *Demanda contra terceros* contra los Apelantes, ya que de estos había adquirido, mediante escritura de compraventa, un inmueble localizado en Santurce. Asimismo, por medio de un documento privado, los Apelantes se comprometieron a traspasarle al señor Abinader un predio de terreno adyacente al que se había transferido mediante la escritura de compraventa, siendo este la Parcela cuya reivindicación solicitó el Demandante. Los Apelantes aceptaron, en su *Contestación a la demanda*, que habían cedido la Parcela al señor Abinader mediante un documento privado. Sin embargo, alegaron que ellos habían advenido titulares de la Parcela al ser los únicos herederos de su tío, el señor Daniel García. Los Apelantes alegaron que su tío había estado en posesión de la Parcela por más de cuarenta (40) años y en consecuencia levantaron la defensa de usucapión.

Luego de varios trámites procesales y de que se terminara con el descubrimiento de prueba, el señor Abinader presentó una *Moción*

*de sentencia sumaria*. En esta, solicitó la desestimación de la causa de acción instada contra él por ser de aplicación la defensa de usucapión. Posteriormente, el Demandante presentó una *Oposición a moción de sentencia sumaria* en la que, en esencia, alegó que la prueba sometida demostraba que no se cumplían con los requisitos para que se configurara la defensa de usucapión. Por otro lado, alegó que sí se habían probado los requisitos de la acción de reivindicación.

El Tribunal de Primera Instancia, luego de celebrar una vista argumentativa y de realizar una inspección ocular, determinó que el Demandante había cumplido con los requisitos de la acción reivindicatoria y que no aplicaba la defensa de usucapión en modalidad ordinaria ni extraordinaria. La oposición presentada por el Demandante fue atendida como una solicitud de sentencia sumaria por razón de que incluía varios documentos para sustentarla y porque en la vista argumentativa se aseveró que podía disponerse del pleito de manera sumaria.

La Regla 36 de las *Reglas de procedimiento civil* regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. *Reglas de procedimiento civil de 2009*, 32 LPRA Ap. V, R. 36. Su propósito “es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no contengan controversias genuinas de hechos materiales”, por lo que resulta innecesaria la celebración de un juicio plenario. *Const. José Carro, SE v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión PR*, 178 DPR 200 (2010). El referido mecanismo únicamente se concederá en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, por lo que solo resta disponer las

controversias de derecho existentes. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881 (1994). De conformidad con las disposiciones de la Regla 36.1, la parte que solicita 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. *Reglas de procedimiento civil de 2009, supra*, R. 36.1; *Ramos Pérez v. Univisión PR, supra*. 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 controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina Morales v. M.S. & D. Química de PR, Inc.*, 135 DPR 716 (1994).

Así mismo, conviene señalar que “las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción”. *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 189 DPR 414, 434 (2013). El fin primordial de dicha normativa consiste en que los tribunales apelativos no deben de pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante los foros de instancia. *Id.*

De otra parte, el artículo 280 de nuestro Código Civil dispone que “[e]l propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”. Art. 280 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1111. El propietario que desee reivindicar un bien suyo tiene que “identificar adecuadamente dicho objeto, probar que es suyo, y probar que está indebidamente en posesión del demandado”.

*Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157 (2006); véase además *Pérez Cruz v. Fernández Martínez*, 101 DPR 365 (1973). Para probar que el objeto que se desea reivindicar le pertenece, el reclamante tiene que “probar su título y no puede descansar únicamente en los vicios que tenga el título del demandado”. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, en la pág. 157. Cumplido estos requisitos probatorios, le “corresponde al demandado señalar y probar su mejor título”. *Id.*

Por otro lado, “[e]n nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o usucapión”. *Adm. de Terrenos v. Rivera Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012); Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR 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 (1987); Art. 1832 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 5243. “El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio”. *Adm. de Terrenos v. Rivera Morales*, *supra*, en la pág. 26; Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 5241. “Para que ésta se configure, es indispensable que estemos ante una cosa o un derecho susceptible de apropiación por determinado tiempo y con arreglo a las condiciones que dicta la ley”. *Bravman v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011); Art. 1836 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 5247.

En la prescripción adquisitiva del dominio, “una vez transcurrido la totalidad del término fijado en nuestro ordenamiento, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona, que

en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese periodo con los requisitos de ley”. *Adm. de Terrenos v. Rivera Morales, supra*, en la pág. 26; *Ex parte Reyes Rivera*, 68 DPR 854 (1948). En nuestro ordenamiento jurídico se distingue entre dos tipos de usucapiones: la ordinaria y la extraordinaria. *Adm. de Terrenos v. Rivera Morales, supra*. “Tanto la usucapición ordinaria como la extraordinaria requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en la ley”. *Bravman v. Consejo de Titulares, supra*, en la pág. 838; Art. 1841 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5262. Además de estos requisitos, la usucapición 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 veinte (20) entre ausentes . . .”. Art. 1857 Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5278.

Ahora, “nuestro Código Civil dispone que contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria. Esto . . . no es así en la prescripción extraordinaria . . .”. *Adm. de Terrenos v. Rivera Morales, supra*, en la pág. 30; Art. 1849 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5270. Contrario a la usucapición ordinaria, la usucapición 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 v. Consejo de Titulares, supra*, en la pág. 839. La usucapición extraordinaria se configura al poseer la propiedad ininterrumpidamente como si fuere dueño por treinta (30) años. Art. 1859 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5280. En cuanto a la posesión, sea en la usucapición ordinaria o extraordinaria, esta

puede interrumpirse ya sea de forma natural o civil. *Id.* Art. 1843, sec. 5264. La interrupción civil ocurre cuando se cita judicialmente al poseedor. *Id.* Art. 1845, sec. 5266.

Los Apelantes alegan que el Tribunal de Primera Instancia erró al dictar la *Sentencia Parcial* de manera sumaria. No les asiste la razón. Para que se pueda dictar una sentencia de manera sumaria, el Tribunal de Primera Instancia tiene que tener ante sí todos los hechos esenciales, según se hayan alegado en la demanda. En este caso el Tribunal de Primera Instancia tuvo ante sí la prueba que demostraba los hechos esenciales, tanto para que se pudiese reivindicar la Parcela, como para determinar que no aplicaba la defensa de usucapión. De la certificación registral de la finca 2735 se pudo constatar que el Demandante era el dueño registral de la Parcela. De dicha certificación también surge su descripción, la cual concuerda con la descripción del terreno cedido por los Apelantes mediante documento privado al señor Abinader.

En lo que concierne la defensa de usucapión, al estar la Parcela inscrita a nombre del Demandante y previamente a nombre del que le vendió, no procedía la aplicación de la usucapión ordinaria. Por lo tanto, solo procedería, de cumplirse con todos sus requisitos, la aplicación de la usucapión extraordinaria. De la prueba presentada surge que el tío de los Apelantes adquirió el terreno que estos heredaron mediante escritura de compraventa; esto para el 29 de diciembre de 1982. Al radicarse la demanda el 30 de abril de 2009, habían transcurrido veintiséis años. Por tanto, tampoco había transcurrido el tiempo necesario para que se pudiese configurar la usucapión extraordinaria.

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial* 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