

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

JAFI CONSTRUCTION, INC.		<i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala de Caguas
Apelante		
V.	KLAN201501596	Caso Núm.: EPE2015-0189 (802)
HILDA SEÑERIZ Y OTROS		Sobre: INTERDICTO, SENTENCIA DECLARATORIA Y DAÑOS
Apelados		

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Lebrón Nieves y la Juez Brignoni Mártir

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de febrero de 2016.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la parte demandante apelante, JAFI Constructor, Inc. (en adelante, el apelante o JAFI) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 9 de septiembre de 2015 y notificada el 11 de septiembre de 2015. Mediante la referida *Sentencia* el foro primario desestimó con perjuicio la *Demanda*.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

**I**

El 17 de julio de 2015, la parte demandante, JAFI Construction, Inc., presentó una *Demanda* sobre interdicto preliminar y permanente y sentencia declaratoria contra la señora Hilda Señeriz (en adelante, parte apelada). En su *Demanda*, la parte demandante apelante adujo, entre otras cosas, lo siguiente:

[. . .]

9. Señoriz amplió su residencia hacia la colindancia con la propiedad de JAFI y posteriormente construyó la verja existente en dicha colindancia. La construcción de la verja se hizo en terreno que es parte del solar J-15, propiedad de JAFI.

10. Como consecuencia de la construcción ilegal de la verja, y la consecuente invasión de la parcela de JAFI, la distancia en la colindancia Oeste de JAFI (Este del lote de Señoriz) se redujo de 25.29 metros lineales a 18.97 metros y en el Norte se redujo (el lote de JAFI) de 41.16 metros a 29.02.

[. . .]

En consecuencia, la parte demandante apelante solicitó que se expidiera orden de entredicho provisional bajo la Regla 57.2 de Procedimiento Civil de 2009 contra la señora Señoriz, ordenando demoler, a su costo, la verja construida en la propiedad de JAFI y que a su vez, se reinstalaran las colindancias, linderos y cabida conforme a las escrituras.

Según surge de la *Resolución y Orden* del 28 de julio de 2015, notificada el 30 de julio de 2015, emitida por el foro de primera instancia, dicho foro celebró la vista de interdicto preliminar peticionada, y declaró el mismo No Ha Lugar. Consecuentemente, el caso continuó como uno de interdicto permanente y sentencia declaratoria.

Así las cosas, el Juicio en su Fondo se celebró los días 27 de julio de 2015 y 18 de agosto de 2015. En representación de la parte demandante apelante compareció el Lcdo. Carlos H. Raffucci y en representación de la parte demandada apelada, compareció la Lcda. Liana Colón. Como testigos de la parte demandante apelante compareció la señora Hilda Señoriz, el Ing. Roberto López Rosario, como perito y el señor Israel Quintana Luciano. De otra parte, como testigos de la parte demandada apelada compareció la misma parte demandada apelada, señora Hilda Señoriz, el Ing. Jorge Colón Jordán, como perito, la señora Madeline Diaz Ramos y la señora María Dolores Cotes Oyola.

Aquilatada la prueba testifical y documental presentada durante el Juicio en su Fondo, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* el 9 de septiembre de 2015 y notificada el 11 de septiembre de 2015. Mediante la referida *Sentencia* el foro de primaria instancia desestimó con perjuicio la *Demanda*. El foro apelado emitió las siguientes **Determinaciones de Hechos**:

El 24 de junio de 1964, Hilda Señeriz Rivera y su entonces esposo, Karl Martens, adquirieron por compraventa el solar y residencia identificado con el número J-16 de la Calle Dalia, Urbanización Caribe Gardens, del término municipal de Caguas, Puerto Rico, con una cabida superficial de 472.15 metros cuadrados. Señeriz y Martens compraron la misma a Gardens, Inc., empresa desarrolladora de dicha urbanización.<sup>1</sup> La estructura original adquirida era de un solo nivel y carecía de verjas que físicamente delimitase[n] su cabida y la separara[n] de los solares contiguos. El solar y residencia de Señeriz colinda por el oeste en distancia de 25.29 metros, y por el norte en distancia de 41.16 metros, con el solar y residencia identificado con el número J-15 de la referida urbanización.

Entre los años 1964 y 1965 el padre de Señeriz construyó verjas alrededor de [la] propiedad utilizando para su ubicación unas banderillas que había marcado sobre el terreno el desarrollador del proyecto. El dueño de la residencia J-15 participó de la construcción de la verja que separa el terreno y residencia de la J-15, del terreno y residencia de la J-16, verja que se ha mantenido inalterada desde que la misma fue construida por el padre de Señeriz allá para la década de los años 60.

El 28 de agosto de 2014 Jafi Construction, Inc., adquirió mediante compraventa el solar y residencia J-15 de la referida urbanización. Al me[n]surar su propiedad se percató que la cabida que indica la escritura y el Registro de la Propiedad, es menor a la cabida que existe en el terreno. La prueba demostró que la disminución de cabida se debe a que la verja existente en su colindancia oeste, construida por el padre de Señeriz, fue levantada en el predio de terreno que le correspondía al solar J-15. Como consecuencia de la construcción de la verja la cabida de la r[e]sidencia J-15 disminuyó de 512.47 metros a 405.59 metros. Correlativamente la cabida de Señeriz aumentó de 472.15 metros a 569.80 metros cuadrados, un aumento de 97.65 metros cuadrados. Por lo tanto, concluimos que dicha franja de terreno de 97.65 metros cuadrados no era parte del predio de

---

<sup>1</sup> En enero de 1966, Señeriz advino única titular del referido inmueble como resultado de un proceso de divorcio y liquidación de la comunidad posganancial que constituyó con Martens.

terreno del solar J-16 que la demandada y su esposo adquirieron. Señoriz arguye que adquirió el derecho de propiedad o dominio del referido terreno al haber poseído ininterrumpidamente el mismo de manera pública, pacífica y en concepto de dueño por más de 50 años.

En vista de las anteriores Determinaciones de Hechos, el Tribunal de Primera Instancia emitió las siguientes **Conclusiones**

**de Derecho:**

“En el caso que nos ocupa Señoriz carece de justo título, por lo que no puede ampararse en la prescripción adquisitiva ordinaria. Ahora bien, la prueba demostró que desde que construyó la verja que separa su propiedad de la de Jafi, allá para el 1964 – 1965, Señoriz ha poseído ininterrumpidamente el terreno aquí en controversia de forma pública, pacífica y en concepto de dueña. De allá para acá la demandada ha efectuado actos de dominio sobre dicho terreno como único titular del mismo por 50 años. No se pasó prueba que demostrara que los actos de posesión de dicho terreno fueron realizados por mera tolerancia o con la autorización del dueño o dueños del solar J-15. Por el contrario, la demandada siempre entendió que dicha franja de terreno le pertenecía por formar parte de la residencia J-16. Cuando Jafi le cursó carta a la demandada reclamando derecho de propiedad sobre el terreno aquí en controversia, ya había transcurrido 49 años desde que Señoriz ininterrumpidamente poseía la misma pública, pacífica y en carácter de dueña.

En tal virtud, en junio de 1994 se materializó la prescripción adquisitiva extraordinaria a favor de Señoriz. En su consecuencia, se deniega la solicitud de interdicto permanente, sentencia declaratoria y daños y perjuicios instada por Jafi Construction, Inc.; y se desestima con perjuicio la Demanda”.

Inconforme con el referido dictamen, la parte demandante apelante acude ante este Tribunal de Apelaciones y le imputa la comisión del siguiente error al foro de primera instancia:

- Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Sin Lugar la *Demanda*, ya que la evidencia presentada estableció que aun cuando la apelada señora Señoriz ocupa el predio de terreno desde hace unos cincuenta años, no hay duda de que la construcción de la verja en controversia invadió el terreno de JAFI y la parte demandada apelada no estableció ni probó el requisito de la posesión civil, esencial para prosperar su reclamo indirecto de usucapión extraordinaria.

Con el beneficio de la posición de ambas partes, así como de la Transcripción de la Prueba Oral, procedemos a resolver el recurso de epígrafe.

## II

### A

En nuestro ordenamiento jurídico, la discreción judicial permea la evaluación de la evidencia presentada en los casos y controversias. *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*, 181 DPR 281, 289 (2011); *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009). Como regla general, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir las determinaciones del foro primario por sus propias apreciaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013); *S.L.G. Rivera Carrillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). (Citas omitidas). *Weber Carrillo v. ELA et al.*, 190 DPR 688, 724 (2014).

Ya que un foro apelativo cuenta solamente con "récorde mudos e inexpressivos" se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos. Los conflictos de prueba deben ser resueltos por el foro primario. (Citas omitidas). *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, supra, pág. 356.

Por ese principio básico de Derecho, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que "[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se le dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos". *Weber Carrillo v. ELA et al.*, supra, pág. 725.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que la determinación de credibilidad del tribunal sentenciador debe ser

merecedora de gran deferencia por parte de los foros apelativos, por cuanto es el juez de instancia quien —de ordinario— está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue el que oyó y vio declarar a los testigos.<sup>2</sup> Más aún, el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran. Estos factores van formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad.<sup>3</sup> "[L]a declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado, debe merecer crédito, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla testifical se haga indigno de crédito". (Cita omitida). *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67-68 (2009).

Es por lo anterior que este Tribunal de Apelaciones no intervendrá con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por el tribunal de instancia, salvo que medie prejuicio, pasión, parcialidad o error manifiesto. *Rodríguez Rosado v. Syntex*, 160 DPR 364, 396 (2003); *Argüello v. Argüello*, supra, págs. 78-79 (2001).

Ahora bien, “aunque el arbitrio del juzgador de hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto”, ya que una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996). La deferencia antes señalada cede además cuando las determinaciones de hechos formuladas por el foro de instancia “carezcan de base en la prueba”. *Moreda v. Rosselli*, 150 DPR 473, 479 (2000).

---

<sup>2</sup> *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001); *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987).

<sup>3</sup> *Argüello v. Argüello*, supra, pág. 78.

**B**

En nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o usucapión. Art. 549 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 1931; Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 5241.<sup>4</sup> El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. Por tanto, una vez transcurrida 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. La prescripción adquisitiva se bifurca en dos modalidades, a saber: la ordinaria y la extraordinaria. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Ed. Offirgraf, T. II, 1983, pág. 265. (Cita omitida). *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26-27 (2012).

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. Arts. 1840 y 1841 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 5261 y 5262. (Cita omitida). *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011).

En la prescripción adquisitiva ordinaria se requiere la posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso de diez años, según un tiempo fijado por la ley. Art. 1857 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5278. El concepto buena fe “consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella, y que podía transmitir su dominio”. Art. 1850 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5271. Por su parte, el título se

---

<sup>4</sup> El Art. 1830 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5241, establece que “[p]or la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales”.

entiende justo cuando es legalmente suficiente para “transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”. Art. 1852 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5273. (Cita omitida). *Id*, pág. 838.

De otra parte, la prescripción adquisitiva extraordinaria no requiere el elemento de buena fe ni de justo título, por lo que se le requiere al poseedor un término más prolongado para que pueda adquirir la cosa o el derecho. En ésta, el término requerido es de treinta años para los bienes inmuebles. Art. 1859 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5280. (Cita omitida). *Id*, pág. 839.

En términos sucintos, nuestro más Alto Foro expresó en *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, págs. 28-29, que los pronunciamientos jurisprudenciales han establecido lo siguiente:

“ . . . para que se produzca la prescripción extraordinaria que establece el Art.1859 del Código Civil de Puerto Rico [supra], deben exigir nuestros tribunales de justicia la prueba de los siguientes hechos: (1) una posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño del inmueble; (3) ya que el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño; (4) cuya posesión ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive, no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído y (5) cuya posesión resulte además pública, pacífica y (6) 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 hecho por el poseedor, antes de haber transcurrido los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción, y (7) sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia, después de consumada la prescripción extraordinaria. *Dávila v. Córdova*, 77 D.P.R. 136, 150-151 (1954)”.

Empero, el tipo de posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la denominada “posesión civil” y no la natural. El Art. 630 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1421, define "posesión natural" como la



tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, y "posesión civil" como la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho. (Cita omitida).

*Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 29.

Por lo tanto, la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño porque "sólo la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio". *Braumman, González v. Consejo Titulares*, supra, pág., citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo III, Vol. 1, 3ra ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 318. Se concibe que un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que es el verdadero dueño, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular este pueda tener. (Cita omitida). *Id*, pág. 29.

Como corolario de la doctrina, los actos ejecutados por licencia o la 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. *Braumman, González v. Consejo Titulares*, supra. (Citas omitidas). *Id*, pág. 29.

Ahora bien, el efecto consumado de la usucapión no será posible si se interrumpe el término o plazo mediante el cual se posee la cosa o derecho en concepto de dueño de forma pública y pacífica. Con respecto a la interrupción, el Art. 1843 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5264, específicamente establece que la "posesión se interrumpe para los efectos de la prescripción, natural o civilmente". *Id*, págs. 29-30.

A estos efectos, se interrumpe civilmente la posesión: (1) por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato del tribunal o un juez incompetente; (2) mediante el requerimiento judicial o notarial, siempre que dentro de los dos meses de practicado se presente ante el tribunal o el juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada, y (3) por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor haga del derecho del dueño. Véanse, Arts. 1845, 1847 y 1848 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 5266, 5268 y 5269. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 30.

### III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

Arguye la parte demandante apelante que erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Sin Lugar la *Demanda*, ya que la evidencia presentada estableció que aun cuando la apelada señora Señeriz ocupa el predio de terreno desde hace unos cincuenta años, no hay duda de que la construcción de la verja en controversia invadió el terreno de JAFI y la parte demandada apelada no estableció ni probó el requisito de la posesión civil, esencial para que pueda prosperar su reclamo indirecto de usucapión extraordinaria. No le asiste la razón veamos.

En el caso de autos, como parte de las Determinaciones de Hechos, el foro de primera instancia determinó que “[l]a prueba demostró que la disminución de cabida se debe a que la verja existente en su colindancia [O]este, construida por el padre de Señeriz, fue levantada en el predio de terreno que le correspondía al solar J-15”.

Sobre este particular, el perito de la parte demandante apelante, Ing. Roberto López, expresó a preguntas del Lcdo. Carlos H. Raffucci, que verificó la data de donde está la verja ahora

alineada y su conclusión fue que la verja estaba en una posición incorrecta. En cuanto a las consecuencias de que dicha verja estuviera en esa posición incorrecta en relación al solar J-15, específicamente testificó, como sigue: “Bueno, número 1, hay una cabida de la J-15 que está en la J-16, [. . .]”.<sup>5</sup>

Por lo que, no hay controversia en cuanto a que existe una franja de terreno que no es parte del predio de terreno del solar J-16 que la demandada apelada había adquirido en el 1965. Ahora bien, debemos determinar si, en efecto, la parte demandada apelada adquirió el derecho de propiedad o dominio de la referida franja de terreno por prescripción adquisitiva extraordinaria.

Acorde con lo intimado, aquel que pretende demostrar que ha poseído con efectos de usucapir, deberá probar que esta posesión fue desplegada de forma **pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño**. (Énfasis nuestro). *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 37.

Del testimonio de la señora Señeriz, el cual le mereció credibilidad al juzgador de los hechos, surge que desde que su papá construyó la verja que separa su propiedad de la de JAFI, allá para el 1964–1965, esta ha poseído ininterrumpidamente el terreno aquí en controversia de forma pública, pacífica y en concepto de dueña. Además, la prueba testifical también demostró que desde que la verja fue construida entre el 1964 y 1965, la señora Señeriz ha efectuado actos de dominio sobre dicho terreno como única titular del mismo por cincuenta (50) años.

Sobre este particular, la señora Señeriz contestó, a preguntas del Lcdo. Carlos H. Raffucci, que vive en esa casa (J-16) desde el año 1964 y que fue la primera propietaria.<sup>6</sup> Más adelante, el Lcdo. Carlos H. Raffucci inquirió a la señora Señeriz con relación

---

<sup>5</sup> Transcripción de la Prueba Oral, págs. 64-65.

<sup>6</sup> Transcripción de la Prueba Oral, del 27 de julio de 2015, pág. 29.

a la verja que estaba dentro de parte de la propiedad de JAFI. En respuesta, la señora Señeriz testificó que ella no estaba ocupando el terreno de nadie y que asumía que ese terreno era de ella.<sup>7</sup>

La señora Señeriz, testificó también que cuando compró la casa, la verja no estaba construida. Su papá fue quien construyó la misma.<sup>8</sup> Para el verano de 1965, ya la verja estaba construida.<sup>9</sup> La señora Señeriz expresó que para el 2005 hizo una hipoteca sobre su casa, con el fin de hacer un techo en la segunda planta de la propiedad y para hacer unas mejoras.<sup>10</sup> Después que la señora Señeriz hizo la segunda planta en su propiedad, comenzó a pagar el CRIM. Antes no pagaba porque estaba exenta.<sup>11</sup>

En apoyo de su contención, la parte demandada apelada, presentó los testimonios de la señora Madeline Diaz Ramos y de la señora María Dolores Cotes Oyola, quienes en un momento dado fueron vecinas de la señora Hilda Señeriz. Ambas testificaron sobre su conocimiento de la posesión por más de treinta años por parte de la señora Hilda Señeriz de la propiedad aquí en controversia.<sup>12</sup>

Por lo que, luego de una concienzuda revisión de la Transcripción de la Prueba Oral, así como, de analizar los requisitos necesarios para que se configure la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria, convenimos con el Tribunal de Primera Instancia que la evidencia demostró que desde que se construyó la verja que separa su propiedad de la de JAFI, allá para el 1964 – 1965, Señeriz ha poseído ininterrumpidamente el terreno aquí en controversia de forma pública, pacífica y en

---

<sup>7</sup> Transcripción de la Prueba Oral, del 27 de julio de 2015, pág. 38.

<sup>8</sup> Transcripción de la Prueba Oral, del 27 de julio de 2015, págs. 43-44.

<sup>9</sup> Transcripción de la Prueba Oral, del 27 de julio de 2015, pág. 50.

<sup>10</sup> Transcripción de la Prueba Oral, del 27 de julio de 2015, págs. 30-31.

<sup>11</sup> Transcripción de la Prueba Oral, del 27 de julio de 2015, págs. 39-40.

<sup>12</sup> Transcripción de la Prueba Oral, del 18 de agosto de 2015, págs. 36-37, 40, 42-43 y 45.

concepto de dueña. Desde esa fecha al presente, la demandada ha efectuado actos de dominio sobre dicho terreno como única titular del mismo por cincuenta (50) años.

Por último, cabe destacar que de ningún lugar del expediente ante nos, surge que los actos de posesión de dicho terreno fueron realizados por mera tolerancia o con la autorización del dueño. Por el contrario, de la prueba testifical surge que la parte demandada apelada siempre entendió que dicha franja de terreno le pertenecía por formar parte de su propiedad (J-16).

En vista de todo lo anterior, luego de un ponderado y sosegado análisis del expediente ante nuestra consideración, no vemos indicio alguno de que el foro de primera instancia, en su apreciación de la prueba y en su determinación, haya incurrido en error manifiesto, perjuicio o abuso de discreción que amerite nuestra intervención. El foro *a quo* celebró una Vista, en la que escuchó y observó a los testigos de ambas partes y adjudicó credibilidad basándose en su observación y análisis.

Por tanto, no vemos razón alguna para intervenir con la apreciación de la prueba y la determinación que hizo el foro de primera instancia.

#### **IV**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones