

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AGUADILLA Y FAJARDO
PANEL VIII

ÁNGEL L. CHAPARRO
MÉNDEZ

Apelante

v.

SUCN DE OTILIO
GONZÁLEZ ACEVEDO

Apelado

KLAN201600533

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

Caso Núm.:
ABCI201000776

Sobre:
Deslinde y
Amojonamiento

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2016.

La parte apelante, el señor Ángel L. Chaparro Méndez, su esposa la señora Virginia Acevedo Suárez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, comparece ante nos y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada, el 10 de marzo de 2016, debidamente notificado a las partes el 17 de marzo de 2016.

Mediante la aludida determinación, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la demanda presentada por la parte apelante. Concluyó que la parte demandada adquirió de la parte apelante el predio de terreno en controversia mediante la Escritura Núm. 83 otorgada el 20 de septiembre de 1976. Además, determinó que los demandados adquirieron el camino que da acceso a dicha propiedad por prescripción ordinaria, unida al lapso de tiempo por prescripción extraordinaria.

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

I

El 30 de junio de 2010, el señor Ángel L. Chaparro Méndez, su esposa la señora Virginia Acevedo Suárez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, parte apelante, presentó una *Demanda* sobre deslinde, amojonamiento y negación de servidumbre de paso en contra de la Sucesión González Acevedo, parte apelada. Alegó, en esencia, que para tener acceso a su propiedad, la Sucn. González utilizaba un bien inmueble que le pertenece única y legítimamente a los apelantes. En consecuencia, solicitaron el deslinde de los predios.

El 21 de octubre de 2011, la Sucn. González presentó su *Contestación a la Demanda*. Levantó, como defensa afirmativa, la prescripción adquisitiva. Así pues, arguyó haber poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y en concepto de dueño, el predio de terreno en controversia. Sostuvo además, que no se oponía al deslinde una vez se determinara que es la dueña del predio en controversia mediante prescripción adquisitiva.

Tras múltiples incidencias procesales, los días 22 y 24 de febrero de 2016, se celebró el juicio en su fondo. La prueba documental estipulada fue la siguiente: 1) Afidávit Núm. 7162 del 8 de mayo de 1970 de Compraventa de Terreno; 2) Escritura Núm. 83 de Compraventa ante Notario Efraín Cintrón García; 3) Escritura Núm. 33 de Segregación y Compraventa ante Notario Héctor Sosa González; 4) Escritura Núm. 61 de Segregación y Compraventa ante Notario José M. Polanco Casas; 5) Res. Tribunal Municipal, Ley 140, 2000-23 con fecha de marzo de 2000; 6) Escritura Núm. 92 sobre Rectificación de Cabida ante Notario José E. Polanco Casas; 7) Plano de terreno del Agrimensor Francisco Pérez Agrón del 21 de octubre de 2015; 8) Foto aérea del área en

controversia tomada en el año 2010; 9) Fotos aéreas certificadas de los años 1971-1977-1983 y 1995.

Por la parte apelante, declaró el propio apelante, el señor Chaparro. Por la parte apelada, declararon tres (3) testigos, siendo éstos, la señora Elisa Candelaria Vega, viuda del señor Otilio González Acevedo; la señora Teresa González González, vecina de la residencia de la Sucn. González Acevedo y el Agrimensor Francisco Pérez Agront. Otros dos (2) testigos de la parte apelada fueron puestos a disposición, por tratarse de prueba acumulativa. A continuación un extracto de la prueba testimonial.

El apelante declaró que en el año 1970 adquirió de su abuelo un predio de terreno en el Barrio Atalaya de Aguada de uno punto cero siete (1.07) cuerdas (Exhibit 1). Sostuvo que posteriormente segregó dicho terreno y que en 1976, vendió sesenta y cinco (65) céntimos del mismo al señor Otilio González y su esposa la señora Elisa Candelaria (Exhibit 2). Sostuvo que en 1982 vendió la otra parte del terreno al señor Benjamín Acevedo y su esposa Teresa Rivera (Exhibit 3). Indicó que en el año 1997 adquirió de su abuelo otro predio de terreno de mil novecientos cinco (1,905) metros cuadrados, el cual provenía de una finca de cinco (5) cuerdas que colindaba con el terreno de uno punto cero siete (1.07) cuerdas que vendió al señor González y al señor Acevedo, respectivamente (Exhibit 4).

Indicó que en el año 2000 presentó una querrela en contra de la parte apelada, en donde alegó que la franja de terreno que situaba entre la casa de la parte apelada y el camino municipal era de su propiedad, pues era parte de las cinco (5) cuerdas de su abuelo (Exhibit 5). Atestó que en el año 2001 se realizó una rectificación de cabida del solar de mil novecientos cinco (1,905) metros cuadrados que adquirió en 1997 de su abuelo, lo que aumentó a dos mil trescientos ochenta y nueve punto ochocientos

setenta y siete (2389.877) metros cuadrados (Exhibit 6), incluyendo el camino en controversia. Arguyó que la parte apelada no podía continuar atravesando el camino que va desde la carretera municipal a su residencia para ingresar a ésta, pues dicho terreno era propiedad suya.

Por la parte apelada, la primera testigo en declarar lo fue la señora Elisa Candelaria, esposa del apelado. Declaró que en 1976 su marido y ella adquirieron del apelante un predio de terreno de sesenta y cinco (65) céntimos (Exhibit 2). Señaló que previo a la compraventa del solar, el apelante fue quien hizo el camino o entrada que da acceso al mismo con un “digger” propiedad de éste. Indicó que esa era la única entrada que tenía dicho terreno y que la otra parte era un barranco que colindaba con la carretera. Destacó que su familia había vivido en dicho solar por espacio de treinta y ocho (38) años.

Teresa Méndez, segunda testigo de la parte apelada, declaró que era vecina de la parte apelada. Mencionó que el apelante fue quien hizo la entrada de la residencia con un “digger” propiedad de éste. Señaló que éste era contratista y que ese fue de los primeros solares que urbanizó. Indicó que posteriormente el apelante vendió dicho predio a la parte apelada y que a partir de ello, a saber, por espacio de treinta y ocho (38) años, la parte apelada y familiares de ésta residían allí en calidad de dueños. Sostuvo que a su entender, la referida propiedad y el camino o entrada al mismo eran propiedad de éstos. Por último, destacó que el camino en controversia era la única entrada a la residencia.

El último testigo que declaró de la parte apelada fue el agrimensor Francisco Pérez Agrón, quien preparó el plano admitido en evidencia (Exhibit 7) y realizó la mensura de la propiedad de la parte apelada. Declaró que las colindancias que surgen de la Escritura Núm. 83 (Exhibit 2) coinciden con la realidad física.

Señaló que la única entrada que da acceso a la propiedad de la parte apelada es la allí existente, esto es, la que la parte apelada utiliza. Testificó que cuando realizó la mensura, en adición al apelante, también se encontraba presente el señor Benjamín Acevedo, vecino suyo. Sostuvo que al realizar la medición e identificar los puntos en el terreno, el señor Acevedo tuvo que corregir al apelante en varias ocasiones. Declaró que midió el terreno a base de los puntos existentes, el cual arrojó una medida de aproximadamente sesenta y cuatro (64) céntimos de cuerda, equivalente a dos mil cuatrocientos noventa y siete punto cincuenta setenta y cinco (2,497.5075) metros cuadrados.

Luego de justipreciar la prueba presentada por las partes, el 10 de marzo de 2016, el foro primario dictó *Sentencia* y declaró *No Ha Lugar* la demanda presentada por la parte apelante. Concluyó que la parte apelada adquirió de la parte apelante el predio de terreno en controversia mediante la Escritura Núm. 83 otorgada el 20 de septiembre de 1976. Determinó, además, que la parte apelada adquirió el camino que da acceso a dicha propiedad por prescripción ordinaria, unida al lapso de tiempo por prescripción extraordinaria. Inconforme con tal determinación, el 18 de abril de 2016, la parte apelante acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que los demandantes adquirieron el predio de terreno en controversia la servidumbre de paso mediante la escritura número 83 del 20 de septiembre de 1976. [sic]

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia que los demandados adquirieron el camino que de acceso a su residencia por prescripción ordinaria y unida al lapso del tiempo por prescripción extraordinaria. [sic]

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

II**A**

En nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción. Art. 549 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 1931; Art. 1830 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 5241. Existen dos especies de prescripción, la adquisitiva y la extintiva. La prescripción, adquisitiva o extintiva, tiene como propósito castigar la inercia en el ejercicio de los derechos y asegurar así el tráfico jurídico. La diferencia esencial entre la prescripción adquisitiva y la extintiva es que la adquisitiva exige la posesión como un hecho positivo, mientras, mientras que la extintiva requiere la inacción del titular del derecho. *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co.*, 119 DPR 550 (1987). La prescripción adquisitiva se aplica a los derechos reales susceptibles de posesión; la extintiva se extiende a todos los derechos reales y de crédito. Por la usucapión se adquiere y a la vez se extingue algo, pues el derecho real que adquiere el prescribiente lo pierde el antiguo dueño. En la extintiva, el derecho se extingue y nadie lo adquiere. *Id.*

Pertinente a la controversia ante nos, la usucapión se define como una consecuencia de la posesión civil mantenida durante un determinado número de años. Consiste en la adquisición del dominio u otro derecho real por medio de la posesión civil mantenida durante el tiempo y con arreglo a las condiciones que requiere la ley. Constituye un modo originario de adquirir la propiedad y otros derechos reales, pues el adquirente no deriva su derecho de un anterior dueño mediante un acto traslativo del derecho, como lo sería un contrato o un testamento, sino que adquiere por el sólo hecho de poseer en determinado concepto (como dueño, usufructuario, titular de un predio dominante, etc.),

durante determinado período de tiempo. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 181-182 (2005).

El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. Por tanto, 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. Terrenos v. SLG Rivera Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012).

La usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra, pág. 182. 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. *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977). En la prescripción adquisitiva ordinaria de bienes inmuebles se requiere la posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso de diez (10) años fijado por la ley. Art. 1857 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5278. El concepto de 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 LPRC sec. 5271; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011); *Ramos v. Ríos*, 79 DPR 738, 740-741 (1956); *Rivera v. Meléndez*, 72 DPR 432, 439-440 (1951).

Por su parte, el título se entiende justo cuando es legalmente suficiente “para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”. Art. 1852 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5273. Además, conforme al Art. 1853 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5274, el título debe ser verdadero y válido. Sin embargo, el justo título no significa que éste deba ser perfecto. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra, a las págs. 838-839; *Lizardi v. Caballero*, 65 DPR 83, 93 (1945).

Por otro lado, sobre la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles, nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que para que ésta se perfeccione, tienen que darse los siguientes requisitos: poseer el bien inmueble de forma pública, pacífica, en concepto de dueño, de mala fe y sin justo título y de forma ininterrumpida durante treinta (30) años. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra, pág.182. En cuanto a la prescripción por posesión sin título ni buena fe, el Art. 1859 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 5280, establece que:

[p]rescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 475 (sec. 1653) de este título.

En este ejercicio, 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*". *Sol Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*, 183 DPR 827, 838 (2011), citando a J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, Vol. 1, 3ra ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 318. En vista de ello, nuestro más Alto Foro ha expresado que 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. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera Morales*, supra, pág. 29; Véase también, *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR113, 119 (1970).

Los actos de carácter posesorio ejecutados por licencia o mera tolerancia del dueño no son suficientes para cumplir los requisitos de la prescripción extraordinaria, ya que falta el requisito de la posesión en concepto de dueño. De manera que,

aquel que posee con permiso, licencia o autorización del dueño no puede adquirir un derecho real por prescripción adquisitiva debido a que nunca estuvo en posesión de la propiedad en concepto de dueño. Así pues, todos los que poseen en nombre o en representación de otro no pueden adquirir el dominio poseído por ellos, ni ningún otro derecho, por virtud de la prescripción ordinaria o extraordinaria. En estos casos estaríamos ante un precarista. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra, a las págs. 839-840.

B

Es norma de Derecho reiterada que los tribunales apelativos conceden gran consideración y deferencia a la apreciación y adjudicación de credibilidad que haga el Tribunal de Primera Instancia. *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*, 181 DPR 281, 289 (2011); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Esta deferencia se debe a que es el juez sentenciador el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su comportamiento o “*demeanor*” y credibilidad. *Muñiz Noriega v. Muñiz Bonet*, 177 DPR 967, 986-987 (2010). Así, le compete al foro apelado o recurrido la tarea de aquilatar la prueba testifical que ofrecen las partes y dirimir su credibilidad. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78 (2001); *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998).

En ausencia de error, prejuicio y parcialidad, los tribunales apelativos no intervendremos con las determinaciones de hechos, apreciación de la prueba ni credibilidad adjudicada por el Tribunal de Instancia. *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 811 (2009). Véase además, *Hernández Maldonado v. The Taco Maker*, supra; *Meléndez v. Caribbean Int'l News*, 151 DPR 649, 664 (2000). Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral

no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2. “Se impone un respeto a la aquilatación de credibilidad del foro primario en consideración a que sólo tenemos records mudos e inexpressivos”. *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, supra.

Quien impugne una sentencia o resolución deberá presentar evidencia sustancial que derrote la presunción de corrección que cobija la decisión del Tribunal de Primera Instancia. Esto es, evidencia que en una mente razonable pueda aceptarse como adecuada para sostener una conclusión. *Vázquez Cintrón v. Banco Desarrollo*, 171 DPR 1, 25 (2007). De otro lado, ante la prueba pericial y documental, el tribunal revisor se encuentra en igual posición que el foro recurrido y, por tanto, está facultado para apreciarla bajo su propio criterio. *Dye-Tex de P.R., Inc. v. Royal Ins. Co.*, 150 DPR 658, 662 (2000).

III

En esencia, la parte apelante señala que el foro primario erró en su apreciación de la prueba, al determinar que la parte apelada adquirió mediante prescripción adquisitiva un predio de terreno sito en el Barrio Atalaya del Municipio de Aguada, así como la entrada o camino que conduce al mismo. Por estar íntimamente relacionados, discutiremos ambos planteamientos de error de manera conjunta.

Según reseñamos, para que se configure la prescripción adquisitiva ordinaria de bienes inmuebles deberán darse los siguientes criterios: la posesión adquirida de buena fe; el justo título deberá probarse; la posesión ha de ser pública, pacífica, ininterrumpida y en calidad de dueño por espacio de diez (10) años. Conforme pudimos constatar, la prueba de autos estableció que en el presente caso se consumó la prescripción adquisitiva ordinaria. Quedó probado que la parte apelada es dueña y que

posee el justo título del predio de terreno y del camino o entrada que da acceso al mismo por virtud de la Escritura Núm. 83 sobre Compraventa (Exhibit 2). Cónsono con lo anterior, los testimonios de la señora Candelaria y la señora González dejaron claro que el apelante fue quien hizo el camino que da acceso al solar de la parte apelada con un “digger” propiedad de éste previo a la compraventa. Además, la señora Candelaria, la señora González y el señor Pérez, agrimensor, todos coincidieron en que el camino en controversia era la única entrada al solar de la parte apelada.

Por igual, del plano levantado por este último (Exhibit 7), se desprende que ésta era la única entrada que conducía al solar de la parte apelada. La misma discurría desde la colindancia sur, camino municipal, hasta el terreno de la parte apelada. Lo que es más, el foro primario realizó una inspección ocular del terreno y concluyó que no existía otra entrada al solar de la parte apelada que no fuera el predio en controversia. Igualmente, es menester resaltar que de la Escritura Núm. 83 (Exhibit 2) expresamente dispone que el terreno de la parte apelada colindada por el Sur con la carretera municipal, más no así con terreno de otro colindante o un terreno perteneciente al apelante, según éste alegó.

Asimismo, surge de la prueba que desfiló, que la posesión fue de buena fe y en concepto de dueño, pues una vez se concretó la compraventa y la parte apelada entró en posesión del terreno y el camino en cuestión, estaba bajo la creencia de que era poseedor a título de dueño por haberlo adquirido de quien podía transmitir su dominio. Nótese, además, que la posesión fue pública y pacífica, pues no estamos aquí ante una posesión oculta, actos clandestinos o de violencia.

Por igual, fue ininterrumpida por más de veinte (20) años, por lo que también se da el criterio de la posesión continuada. Nuestro punto de partida a los fines de determinar cuándo

comenzó la posesión de la parte apelada, para fines de determinar si adquirió por usucapión el bien es desde 1976, año en que se surgió la compraventa. Así pues, han transcurrido aproximadamente cuarenta (40) años, por lo cual se cumplió con el término de veinte (20) años ininterrumpidos de posesión pública, pacífica y en concepto de dueño, requerido para la prescripción adquisitiva ordinaria.

Por otro lado, al foro apelado no le mereció credibilidad la versión ofrecida por el apelante, quien se limitó a alegar que era titular del camino en controversia al amparo de la Escritura Núm. 92 sobre Rectificación de Cabida (Exhibit 6), otorgada el 25 de abril de 2001. Sin embargo, la misma no le confiere título alguno sobre el predio en controversia. Además, a la fecha en que se llevó a cabo el procedimiento de rectificación de cabida, ya la parte apelada había usucapido el terreno en cuestión por prescripción adquisitiva ordinaria. En fin, la parte apelante no acreditó mediante prueba testifical o documental ser titular sobre el predio de terreno que alegó era suyo.

Por otro lado, la parte apelada acreditó mediante la correspondiente prueba su versión de los hechos. Es decir, demostró que el apelante fue quien construyó la entrada en controversia que da acceso a su terreno previo a la compraventa y que fue adquirido por usucapión, por el transcurso del tiempo. Así pues, toda vez que las determinaciones de hechos realizadas por el foro primario están sostenidas por la prueba documental y testifical presentada, éstas gozan una presunción de corrección y merecen nuestra deferencia.

De manera que, en ausencia de error, prejuicio y parcialidad, no se justifica nuestra intervención con las determinaciones de hechos, apreciación de la prueba ni credibilidad adjudicada por el foro de primera instancia. Al igual que el foro sentenciador juzgó,

la parte apelada es dueña de la propiedad que adquirió en el año 1976 y del camino que da acceso a la misma por prescripción adquisitiva ordinaria. Los planteamientos de error señalados no se cometieron.

IV

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

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones