

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN

FLOR MORALES RODRÍGUEZ

Demandante-Apelante

Vs.

JOSÉ NIEVES MONTAÑEZ,
ALFONSO NIEVES MONTAÑEZ

Demandados-Apelados

KLAN201501619

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

Caso Núm.:
DAC2013-1434

Sobre: Adhesión

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, la Jueza Birriel Cardona y la Jueza Méndez Miró¹

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de junio de 2017.

El Sr. Flor Morales Rodríguez (Don Flor) solicita que este Tribunal, revise la *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón el 10 de septiembre de 2015. En esta, declaró no ha lugar la *Demanda* de adhesión que instó Don Flor, y ha lugar la reconvención de los señores José Nieves Montañez y Alfonso Nieves Montañez (los hermanos Nieves Montañez). Por consiguiente, les cedió cierto predio de terreno de la finca de Don Flor. Razonó que estos lo habían adquirido por usucapión. Por los fundamentos que se discuten, se revoca al TPI.

I. TRASFONDO E INCIDENCIAS PROCESALES

El 28 de enero de 2013 Don Flor² presentó una *Demanda* sobre adhesión en contra de los señores José

¹ Conforme a la Orden Administrativa TA-2017-015, la Jueza Méndez Miró sustituyó a la Jueza Surén Fuentes.

² Inicialmente la *Demanda* incluyó como co-demandantes a la Sucesión de Trinidad Ramos. Luego de varios trámites procesales y dada cuenta que la propiedad es privativa de Don Flor, se enmendó el epígrafe.

Nieves Montañez y Alfonso Nieves Montañez (los hermanos Nieves Montañez). Alegó que es dueño de una finca en el Barrio Nuevo en Bayamón de 42.84 cuerdas. Indicó que la dedicó a la siembra y a la ganadería. Adujo que le concedió permiso a su empleado, el hoy fenecido, Sr. Juan Nieves (Don Juan) y a su esposa, la también fenecida, Sra. Ezequiela Montañez (el matrimonio), para que construyeran una estructura de madera.

Expuso, además, los esfuerzos que alegadamente realizó para que los hermanos Nieves Montañez (hijos del matrimonio) desalojaran la finca. Expresó que los hermanos Nieves Montañez no tenían derecho alguno sobre el terreno y únicamente reconoció a favor de los hermanos, el derecho de accesión sobre la estructura de madera. En fin, solicitó que el TPI, ordenara el desalojo de los hermanos Nieves Montañez de la finca, entre otros remedios.

El 14 de noviembre de 2013 los hermanos Nieves Montañez presentaron su *Contestación a Demanda*. Expresaron que Don Flor le cedió --verbalmente-- al matrimonio el área donde ubica la estructura de vivienda en la cual residen. Sostuvieron que han ocupado la propiedad, en concepto de dueños, por más de 40 años, en forma pública y pacífica. Añadieron que eran dueños de la estructura y del predio de terreno donde enclava la misma y que durante más de 40 años, nadie los abordó para que abandonaran la propiedad. En su *Contestación a la Demanda* los hermanos Nieves Montañez presentaron una reconvencción. Plantearon que el predio que Don Flor le cedió al matrimonio estaba cercado por una verja de alambre y adujeron que tenía una cabida de aproximadamente, 1,500 metros cuadrados. Indicaron que

Don Flor siempre ha respetado los límites entre ambas propiedades. Finalmente, le solicitaron al TPI que ordenara la inscripción a su nombre del predio que han ocupado por más de 40 años.

Luego de llevar a cabo la vista en su fondo, el 10 de septiembre de 2015 el TPI dictó una *Sentencia*³, y realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. El señor Morales es dueño de la finca registral 2847.
2. Dicha finca tiene una extensión de 38 cuerdas con 67 cm y esta se ubica en el Barrio Nuevo de Bayamón, Puerto Rico.
3. Para el 1979, el señor Morales le cedió una porción de terreno, de entre 300 a 800 metros cuadrados, al Sr. Juan Nieves y su esposa, para que construyeran una residencia.
4. El propósito de la cesión fue facilitar al Sr. Juan Nieves trabajar en la finca del señor Morales. El Sr. Juan Nieves dejó de trabajar en la finca del señor Morales desde aproximadamente el 1989.
5. El señor Morales nunca visitó el predio cedido a los esposos Nieves Montañez.
6. El señor Morales no solicitó el desalojo de los esposos Nieves-Montañez del predio de terreno cedido, y solicitó el desalojo de los hermanos Nieves por primera vez en el 2013.
7. El señor Juan Nieves murió aproximadamente en el año 2000, su esposa murió aproximadamente en el año 2007.
8. Los esposos Nieves-Montañez, residían, de manera pública, pacíficamente y en calidad de dueños, desde el 1979 y luego de la muerte de estos, sus hijos, específicamente los hermanos José y Alfonso Nieves Montañez continúan residiendo de la misma manera.
9. Al menos el señor Nieves residió desde el 1979 con sus padres.
10. La cesión del terreno no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, tampoco la segregación de dicho terreno.

Aunque el TPI reconoció que "[...] los testimonios que estos testigos brindaron en ocasiones resultaron ser

³ El TPI la notificó el 18 de septiembre de 2015.

confusos e incluso contradictorios..."⁴, concluyó que Don Flor cedió el predio en cuestión, por lo que le pertenece a los hermanos Nieves Montañez. Ordenó realizar los trámites legales para, luego de mesurar el terreno, inscribir el terreno a nombre de los hermanos Nieves Montañez.

El 15 de octubre de 2015 Don Flor presentó una *Apelación* ante este Tribunal. Indicó que el TPI cometió nueve (9) errores que se resumen: (1) erró al declarar sin lugar la *Demanda* sobre *accesión* de Don Flor, quien es el dueño y titular del inmueble según consta en el Registro de la Propiedad; (2) erró al acuñar el término "cesión" para referirse a la autorización que Don Flor, como dueño registral del terreno, le dio al matrimonio, y aplicar la figura de *usucapión extraordinaria*; (3) erró al confundir un acto de *mera tolerancia*, con uno de *tolerancia*; (4) erró al no reconocer que los actos *posesorios* por parte de los hermanos Nieves Montañez en virtud de la *licencia* o la *mera tolerancia* de Don Flor, no se pueden aprovechar para cumplir con la *posesión* necesaria para *usucapir*, ya que el que posee por *mera tolerancia*, no lo está haciendo en concepto de dueño, sino en virtud de un *permiso* concedido; (5) erró al no aplicar la *presunción iuris tantum* del Art. 365 del Código Civil de Puerto Rico a los efectos de que la *posesión* se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se *adquirió*; (6) erró al no tomar en cuenta el Art.

⁴ Se advierte que la representación legal de Don Flor no enumeró las páginas del Apéndice, conforme requiere la Regla 16(E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones. IV LPRA Ap. 22-B, R. 16(E). Ello dificulta que este Tribunal pueda hacer las referencias correspondientes en esta *Sentencia*. No obstante, se utilizará el número del anejo en el apéndice, y el nombre del documento y la página del mismo al que se esté haciendo referencia. A saber: *Sentencia*, pág. 5.

371 del Código Civil que exime a los herederos de los efectos de una posesión viciosa de su causante, si estos desconocían de los vicios que la afecta; y establece que la buena fe les cobija sólo a partir de la muerte del causante; (7) erró al dictaminar que unos "meros tolerados" poseyeron el terreno en calidad de dueños de forma pública, pacífica e ininterrumpida; (8) erró al ordenar la segregación de una porción de un terreno para ser inscrita a nombre de los hermanos Nieves Montañez, quienes no mencionaron cabida, rumbos o linderos ni describieron el predio; y (9) cometió un error manifiesto en la interpretación de la prueba al concluir que los hermanos Nieves Montañez adquirieron por usucapión el terreno, ya que surge de la prueba que Don Flor es el dueño del terreno.

Luego de examinar los alegatos de las partes, los documentos que incluyen como apéndice, y la transcripción de la vista, se revoca al TPI.

II. MARCO LEGAL

A. USUCAPIÓN

El dominio de un bien inmueble, así como otros derechos reales, se puede adquirir a través de la prescripción adquisitiva o usucapión. Artículo 1830 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5241. En otras palabras, la usucapión consiste en "la adquisición del dominio u otro derecho real posible por medio de la posesión civil mantenida durante el tiempo y con arreglo a las condiciones que requiere la ley". J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., 2002, T. II, pág. 263-264. Además, persigue evitar que las cosas queden en el abandono y la incertidumbre. *Íd.*

Existen dos formas de adquirir mediante la usucapión: la prescripción ordinaria y la prescripción extraordinaria. A continuación, un recuento de las características de una y otra. La primera de las formas, la prescripción ordinaria, requiere además que exista buena fe y justo título por el tiempo determinado en ley. 31 LPRA sec. 5261. La buena fe que se requiere consiste en la creencia de que se es dueño --realmente-- de la cosa, porque se adquirió de quien se creía podía transmitir el dominio. 31 LPRA sec. 5271. En cuanto a justo título, el poseedor tiene que haber adquirido esa posesión a través de un negocio jurídico mediante el cual normalmente se traspa la titularidad.⁵ El título se entiende justo cuando es legalmente suficiente para transferir el dominio o el derecho real de cuya prescripción se trate y éste debe ser verdadero, probado y válido, pero no significa que tiene que ser perfecto. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838-839 (2011). Entiéndase, "[p]ara la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley." *Díaz v. Delgado*, 41 DPR 835 (1931). En prescripción la ordinaria, la posesión en concepto de dueño se tiene que dar por diez (10) años entre presentes y dos (2) años de ausencia que equivalen a uno (1) hasta llegar a diez (10). 31 LPRA sec. 5279.⁶

⁵ En cuanto a justo título, refiérase a los artículos 1852, 1853 y 1854 de nuestro Código Civil que establecen: El título para la prescripción ha de ser justo y verdadero. 31 LPRA sec. 5274; El justo título debe probarse; no se presume nunca. 31 LPRA sec. 5275; Entiéndase por justo título el que legalmente baste para transmitir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. 31 LPRA sec. 5273.

⁶ La usucapión no surtirá efecto 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. *Adm. De Terrenos v. SLG Rivera-Morales*,

A diferencia de la usucapión ordinaria, en la extraordinaria, el mero transcurso del tiempo, será determinante para configurar el derechos reales sobre los bienes por su posesión. El Art. 1859 del Código Civil, dispone 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”. 31 LPRA sec. 5280; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005). Este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido. Entiéndase, el usucapiante que adquiere el dominio sobre una propiedad de esta forma, sólo tiene que poseer en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente durante treinta (30) años. 31 LPRA sec. 5280.⁷

Ahora bien, para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante la usucapión, se requiere la posesión civil y no la natural. *Sucn. Maldonado v. Sucn Maldonado, supra*. La “posesión natural” es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, y la “posesión civil” es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho. Art. 630 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1421.

187 DPR 15, 30 (2012). Con respecto a la interrupción, el Art. 1843 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5264, específicamente establece que la “posesión se interrumpe para los efectos de la prescripción, natural o civilmente”. Se interrumpe civilmente: (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. *Id*; Arts. 1845, 1847 y 1848 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5266, 5268 y 5269.

⁷ Véase nota al calce anterior.

El Código Civil establece que la posesión se tiene que dar de manera (a) ininterrumpida, (b) pacífica, (c) pública, y en concepto de dueño por el tiempo que fije la ley. 31 LPRA secs. 5261 y 5262, *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977); *Bravman González v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*, *supra*, 838. Para que la usucapión tenga eficacia material, la posesión tiene que ser en concepto de dueño porque "sólo la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio". *Bravman González v. Consejo Titulares del Condominio Palma Real*, *supra*, 839, citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo III, Vol. 1, 3ra. ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 318. Al respecto, la profesora y jueza de apelaciones, Migdalia Fraticelli Torres, nos recuerda que ante alegaciones de que se posee "en concepto de dueño" hay que examinar dos (2) factores: (1) que el poseedor no ostente la cosa por el permiso, licencia o autorización que le concedió el dueño, o por mera tolerancia, definida como la posesión que se deriva de la autorización, licencia o permiso concedido por el verdadero dueño. *Dávila v. Córdova*, *supra*, 143; y (2) que el poseedor se perciba a sí mismo como dueño y que los demás lo perciban igual. *Echevarría Muñiz v. Casiano Díaz*, KLAN 2014-00618, 2014 WL 3830975 (TCA).

En cuanto al primer factor, se ha establecido que el usucapiente tiene que poseer en concepto de dueño, por lo que actos de mera tolerancia no darán paso para adquirir el dominio de un derecho real sobre un inmueble (Énfasis nuestro). 31 LPRA sec. 5263; *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 143 (1954). Dichos actos son insuficientes para que se cumpla con los requisitos de la prescripción

extraordinaria, puesto que no configura la posesión en concepto de dueño.

La norma que demarca la diferencia entre lo que constituye la tolerancia o la mera tolerancia, la estableció el Tribunal Supremo hace más de seis décadas:

Nunca se considerará en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, aquella posesión que se derive de la autorización, permiso, licencia concedida por el dueño, pero sí se considerará en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, aquella posesión que se derive de la tolerancia del dueño pues tal tolerancia, se convierte en realidad de verdad y de derecho, en el abandono por un derecho por parte del dueño, y el fin social que persigue la prescripción, es que no haya derechos abandonados que puedan afectar al crédito territorial, a la productividad, cual orden jurídico de la propiedad nacional. (Énfasis nuestro). *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 143 (1954).

Posteriormente, el Tribunal Supremo ha reiterado esta norma. 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. *Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real, supra*, 839; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977); *Dávila v. Córdova, supra*, 143-148. Dicho de otro modo, quien posee por mera tolerancia, no posee en concepto de dueño. Esa persona obtuvo un permiso del dueño o este le autorizó a estar ahí o construir. 31 LPRA sec. 5263.

En cuanto al segundo factor, 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. *Vélez Cordero v.*

Medina, 99 DPR 113, 119 (1970). Asimismo, el Tribunal Supremo expresó al respecto:

Debemos dejar establecido, que siempre se considerará como una posesión en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, la posesión atribuida al poseedor por la creencia pública y general, en el sentido, que el poseedor es dueño de la cosa poseída, independientemente de la creencia que sobre el particular pueda tener el propio poseedor. (Énfasis nuestro). *Dávila v. Córdoba*, *supra*, 143-148.

El Tribunal Supremo ha establecido que se acredita la prescripción extraordinaria, cuando el tribunal tenga prueba de que: (1) existe una posesión ininterrumpida del inmueble durante treinta (30) años; (2) el dueño del inmueble toleró la posesión; (3) el usucapiente entró en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia del dueño; (4) el usucapiente mantuvo la posesión en concepto público de dueño en línea con la creencia colectiva, no con la personal, de que es dueño del inmueble; (5) la posesión también es pública y pacífica; (6) no se haya interrumpido naturalmente (abandono de la cosa por el usucapiente por más de un año) o civilmente (diligencia judicial o notarial), o por el usucapiente reconocer expresa o tácitamente el derecho del dueño, antes de que pasen los treinta (30) años para consumar la prescripción; y (7) sin que el usucapiente 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. Córdoba*, 77 DPR 136, 150-151 (1954).

B. ACCESIÓN

En el año 2011, y en el contexto de examinar la normativa aplicable a una construcción que se construyó

entre suelo propio y suelo ajeno, el Tribunal Supremo tuvo oportunidad de refrescar la norma en cuanto a la figura de accesión. *Laboy Roque v. Pérez*, 181 DPR 718 (2011). En lo pertinente, reseñó el contenido del Art. 297 del Código Civil, *supra*, que regula la situación del edificante de buena fe en un terreno ajeno y el derecho de accesión del dueño de dicho terreno. En esos casos, indicó, y sujeto al pago que corresponda, el dueño de un terreno en que se edifique de buena fe, podrá hacer suya la edificación, previo el pago correspondiente. Añadió que el edificante de buena fe tendrá derecho a la compensación establecida en el referido Art. 297, así como a retener la posesión de lo edificado mientras no se le compense. *Roque v. Pérez, supra*, 727.

El Juez Kolthoff Caraballo, citando del tratado de J. Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 1989, Vol. III, pág. 123, nos remitió al principio *superficies solo cedit*, que establece que el terreno es lo principal y la estructura lo accesorio y añade:

Es decir, al adjudicar al suelo la principalidad, este absorbe la titularidad de lo allí edificado (lo accesorio). Es norma claramente establecida que de este principio deriva la existencia de una cosa que ha de tenerse por principal y de otra accesorio que, al unirse, forman un ente indivisible.¹⁶ Por consiguiente, el dueño del suelo en el que se construye una estructura obtiene la propiedad de lo incorporado. *Íd.*

C. ESTÁNDAR DE REVISIÓN

El Tribunal Supremo ha establecido la norma de que un tribunal apelativo, como norma general, no intervendrá con las determinaciones de hechos que hace un TPI, ni sustituirá su criterio por el del juzgador. La razón jurídica tras esta normativa es dar deferencia

a un proceso que ha ocurrido, principalmente, ante los ojos del juzgador de instancia. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 357 (2009).

De ordinario, este Tribunal sostendrá el pronunciamiento del TPI en toda su extensión en ausencia de prejuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción. *Trans Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689 (2012). Es decir, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen detenido de la misma el foro revisor se convenza que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972).

A tenor con lo anterior, las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto, a menos que de la prueba admitida surja que no existe base suficiente que apoye tal determinación o cuando estas sean claramente erróneas. Las determinaciones de hecho no deben ser rechazadas de forma arbitraria, ni sustituidas por el criterio del foro apelativo, salvo que éstas carezcan de fundamento suficiente a la luz de la prueba presentada. *Méndez v. Morales*, *supra*, 36; Regla 42.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R42.2.

Asimismo, aunque la apreciación del juzgador de los hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluta y una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este foro apelativo. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26,36 (1996). Así, por ejemplo, lo que constituye pasión,

prejuicio o parcialidad se determinará caso a caso de acuerdo con las circunstancias particulares. Si la conducta del juzgador de instancia demuestra que su valoración de la prueba y sus determinaciones de hechos fueron producto de valores, creencias, opiniones y concepciones personales ajenas al derecho, ello supone que no adjudicó la controversia con la imparcialidad, la objetividad y el desinterés que garantizan un proceso justo. *Dávila Nieves v. Melendez Marin*, 187 DPR 750, 777 (2013).

Por otra parte, si de un análisis integral de la prueba surge que las conclusiones del tribunal primario están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida, éste ha cometido un error manifiesto. *Íd.*, pág. 36. A saber, en los casos donde un análisis integral de la prueba cause insatisfacción o intranquilidad de conciencia, tal que conmueva el sentido básico de justicia, procede la intervención con la apreciación y la adjudicación de credibilidad en relación con la prueba testifical. *Pueblo v. Cabán Torres*, 117 DPR 645, 648 (1986).

Es importante destacar que, a pesar de la gran deferencia que tienen los foros revisores ante la apreciación de la prueba que realizan los foros de primera instancia, se revocará una sentencia cuando el error cometido por el tribunal sentenciador en la admisión o rechazo de la prueba, en la apreciación de la evidencia o en la apreciación de las normas jurídicas, sea de tal magnitud que los derechos de una parte resulten gravemente perjudicados o el resultado del caso pudiese ser distinto de no haberse cometido el

error. (Citas omitidas).⁸ Es decir, una vez se comprueba que el foro recurrido cometió un error en derecho que altera el resultado del caso, el tribunal apelativo está en entera libertad de sustituir el pronunciamiento de instancia por el que considere correcto. Rivé Rivera, *op. cit.* pág. 144.

III. DISCUSIÓN

Este Tribunal entiende el dilema que enfrentó el TPI, quien comenzó su *Sentencia* planteando las dificultades que le presentó resolver este caso. En específico, el TPI mencionó el nivel bajo de escolaridad de la mayoría de los testigos, y estimó que sus testimonios "en ocasiones resultaron ser confusos e incluso contradictorios...".⁹ Sin embargo, en desatención al marco jurídico que gobierna esta controversia, a la evidencia estipulada por las partes en cuanto a la titularidad, y al testimonio de las únicas dos personas que entendieron en el asunto décadas atrás: concluyó que "...en lo esencial [los testimonios] demostraron que el señor Morales [Don Flor] cedió el predio de terreno donde ubica la residencia de los hermanos Nieves".¹⁰ El TPI no tiene razón. Veamos.

Don Flor expresó que el TPI cometió nueve (9) errores que, en esencia, se pueden resumir según sigue:

- a. El TPI se equivocó, manifiestamente, en su apreciación de la prueba. Don Flor es el dueño y el titular registral del predio, y los hermanos Nieves Montañez no lo adquirieron mediante usucapión extraordinaria. (Errores Núm. 1, 2, y 9).
- b. La autorización de Don Flor al matrimonio para construir una estructura de madera en una porción de su finca, fue un acto

⁸ D. Rivé Rivera, *Recursos Extraordinarios*, en A.R. Calderón, Jr. y D. Rivé Rivera, *Manual de Procedimientos Apelativos*, San Juan, Ed. UIPR, 171, 1987.

⁹ *Sentencia*, pág. 5.

¹⁰ *Íd.*

de mera tolerancia, y no de tolerancia (Error Núm. 3).

- c. Los actos de posesión de los hermanos Nieves Montañez en mera tolerancia --y por el permiso que le concedió Don Flor-- no se realizaron en concepto de dueño, y de forma pública, pacífica e ininterrumpida. (Errores Núm. 4 y 7).
- d. El TPI debió aplicar la presunción *iuris tantum* del Código Civil y concluir que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió. (Error Núm. 5).
- e. El TPI debió tomar en cuenta el Art. 371 del Código Civil y eximir a los hermanos Nieves Montañez de los efectos de la posesión viciosa del matrimonio, si estos desconocían de los vicios que la afecta; y establecer que la buena fe les cobija, sólo a partir de la muerte del matrimonio. (Error Núm. 6).
- f. El TPI no debió ordenar la segregación de un terreno sin descripción, cabida, rumbos o linderos. (Error Núm. 8).

En tanto Don Flor, los hermanos Nieves Montañez, y el propio TPI consolidaron los errores, este Tribunal hará lo propio para fines adjudicativos. La discusión se enfocará, además, en los errores consolidados en los acápites a, b, c, y f arriba.

Don Flor indicó que el TPI se equivocó al concluir que los hermanos Nieves Montañez adquirieron el predio mediante usucapión extraordinaria conforme el derecho asentado. Atacó la conclusión del TPI a los fines de que los hermanos Nieves Montañez poseyeran en exceso de treinta (30) años de forma pública, pacífica e ininterrumpida. Don Flor tiene razón.

Como se señaló arriba, para fines de establecer el dominio, se requiere que la posesión se haya dado en concepto de dueño. Para determinarlo, hay que examinar dos (2) factores: (1) si la posesión de los hermanos Nieves Montañez se derivó de algún visto bueno o

autorización de parte de Don Flor (mera tolerancia); y (2) si los hermanos Nieves Montañez se perciben a sí mismos como dueños, y si los demás los perciben igual. *Echevarría Muñiz v. Casiano Díaz, supra.*

Se debe partir de que desde el 6 de octubre de 1969 hasta el presente, existe un solo dueño registral: Don Flor. Así surge de la *Certificación #258* que emitió el Registro de la Propiedad, Sección 1 de Bayamón el 24 de febrero de 2015, estipulada por las partes. La evidencia documental también establece que el 6 de octubre de 1969, Don Flor compró el predio en cuestión a don Jacobo Morales y a su esposa doña Juana Rodríguez. Esa es la realidad registral.

Se debe partir, además, de que Don Flor, quien al momento de testificar tenía 93 años, era un agricultor que sembraba plátanos y tabaco en su finca, estudió hasta primer grado, y autorizó al matrimonio a construir la estructura de madera.¹¹

P ¿Aquello le pertenecía a don Juan [padre de los hermanos Nieves Montañez] o alguien le dio permiso para construir esa estructura?¹²

R No, yo le di permiso.

Añadió más adelante:

P [...] Pero usted le dio permiso para que construyeran allí.

R Sí.¹³

[...]

P Y usted lo autorizó a construir una estructura allí, ¿verdad que sí?

R Sí.¹⁴

¹¹ Transcripción de Regrabación de Vista, 1 de julio 2015, págs. 15-16 (en adelante, Transcripción, pág. ____).

¹² Transcripción, pág. 18.

¹³ Transcripción, pág. 19.

¹⁴ Transcripción, pág. 25.

Además de Don Flor, los hermanos Nieves Montañez testificaron a esos fines. Por ejemplo, Alfonso testificó: “...es como le digo, mi papá hizo la casa ahí por autorización de Don Flor”¹⁵. Y añadió:

P Mire, ¿qué conocimiento, si alguno, usted tenía y cómo lo adquirió de cómo su papá pudo construir la casa allí? Que usted sepa.

R Porque Don Flor le dio permiso.

P Que Don Flor le dio permiso. Don Flor le dio permiso para hacer una casa donde vivieran su papá y su mamá, ¿correcto?

R Sí señor.¹⁶

El TPI reconoció que la titularidad del predio la ostenta Don Flor. También reconoció que el matrimonio construyó la estructura, porque Don Flor le dio permiso para que así lo hiciera. Bajo estos hechos, solo cabía concluir que Don Flor cometió un acto de mera tolerancia. Se sabe que --en estricto derecho-- un acto de posesión que nace de la autorización, permiso, o licencia de un dueño, nunca equivale a la posesión en concepto de dueño que se exige para establecer la ocurrencia de una usucapión extraordinaria. *Dávila v. Córdova, supra*. Bajo el escenario incontrovertido de que el matrimonio construyó la estructura con permiso --y de hecho, para trabajar la finca--¹⁷, no puede sostenerse, en derecho, la conclusión del TPI.

Sin embargo, el TPI intenta establecer que irrespectivo, Don Flor “abandonó un derecho” o “le cedió” el terreno a los hermanos Nieves Montañez, porque no visitó la finca durante años.¹⁸ La evidencia que

¹⁵ Transcripción, pág.67.

¹⁶ Transcripción, págs. 67-68. Claro está, cabe señalar que, a insistencias de su abogado, terminó diciendo que el terreno era antes de su papá, y ahora de ellos. Transcripción, pág.69.

¹⁷ Alfonso, hijo del matrimonio, testificó que su padre trabajaba en la finca de Don Flor. Transcripción, págs. 66-67.

¹⁸ Sentencia, pág. 5.

desfiló ante el TPI controvierte esta conclusión. En todo momento, Agustín, el hijo de Don Flor, trabajó y administró la finca, según autorizó su padre, y tenía ganado en esta. De hecho, Agustín declaró, y nadie controvirtió, que llevaba encargado de la finca, trabajándola, alrededor de 35 años.¹⁹

Por ende, no se puede concluir que Don Flor desconocía el estado de la misma o que era indiferente a lo que allí sucedía. Don Flor no tenía que ir a la finca para conocer sobre su estado y en qué se utilizaba, como estimó el TPI que debió haber hecho. Don Flor sabía para qué se utilizaba su finca, porque así lo declaró. Más aún, este Tribunal coincide con el planteamiento de Don Flor, en su *Apelación*, a los fines de que si se fuera a efectuar la misma inferencia para la finca aledaña a la de Don Flor, la que pertenecía al Dr. Higinio Nieves Díaz (Dr. Nieves Díaz), se pudiera interpretar que este renunció --implícitamente-- a un derecho propietario, pues tal y como declaró el Dr. Nieves Díaz, habían transcurrido años desde que visitaba su finca.

Para ello, conviene remitirse al testimonio no controvertido de Don Flor en cuanto a sus esfuerzos y los de su hijo, Agustín, para requerir el desalojo de los hermanos Nieves Montañez, posterior al fallecimiento de la madre de los hermanos:

P [...] A la esposa usted le permitió que viviera en el lugar.

R Ajá. (Gesto afirmativo)²⁰

[...]

P Cuando muere la esposa de don Juan, que ya había muerto previamente don Juan...

¹⁹ Transcripción, pág. 36.

²⁰ Transcripción, pág. 20.

R Exacto

P ...¿a quién usted le pide que se salgan de la propiedad?

R A los muchachos.

P ¿A estos dos muchachos que están aquí, refiriéndose a los demandados?

R Eso es así.

P Y ellos obviamente no se han salido del sitio.

R No.²¹

P Que usted sepa, ¿Agustín [hijo de Don Flor] en varias ocasiones, si sabe, fue a hablar con ellos [los hermanos Nieves Montañez] para que desalojaran la propiedad?

R Sí, yo lo mandé a él.²²

Incluso declaró, "...que viene tiempo pidiéndosele" [a los hermanos Nieves Montañez] que desalojaran el predio. Indicó que tales gestiones las realizaba su hijo.²³ Ante este testimonio, se desconoce cómo el TPI concluyó que la primera vez que se abordó a los hermanos Nieves Montañez para solicitarle desalojar la propiedad, fue cuando se presentó la *Demanda* en el 2013.

De hecho, Agustín, el hijo de Don Flor, corroboró el testimonio de Don Flor, al indicar que hizo diversas gestiones a nombre de su padre, Don Flor y les dio oportunidad amplia, para que tuvieran "break" de mudarse.²⁴ Expresó, incluso, que después de que murió la madre de los hermanos Nieves Montañez, se comunicó con ellos y les dijo que tenían que desalojar.²⁵ Ello impide concluir que Don Flor se cruzó de brazos.

A pesar de ello, el TPI descartó su testimonio. También descartó el de su hijo Agustín, en cuanto a las

²¹ Transcripción, págs. 20-21.

²² Transcripción, pág. 25.

²³ Transcripción, pág. 30.

²⁴ Transcripción, págs. 41-42.

²⁵ Transcripción, pág. 40.

solicitudes reiteradas de desalojo. Inexplicablemente, también descartó el testimonio de Misael, uno de los hermanos Nieves Montañez, quien declaró:

P ¿En alguna ocasión, con anterioridad a la radicación de la demanda, usted tuvo la oportunidad de examinar algún requerimiento escrito que le hiciera algún abogado a sus hermanos referente a salirse de la propiedad porque no le pertenecía el terreno?

R Bueno, ellos recibieron una correspondencia.²⁶

Misael indicó que no recordaba cuando la recibió.²⁷

Como si ello fuera poco, el TPI también descartó el testimonio de José, otro de los hermanos Nieves Montañez, quien declaró que desde el fallecimiento de su madre (lo que ocurrió aproximadamente, en el año 2007), las solicitudes de desalojo se hicieron más patentes:

P "Lo cierto es que desde el fallecimiento de su señora madre hace siete años aproximadamente atrás, **constantemente** don Agustín le ha requerido a ustedes que abandonen esa estructura porque queda en un terreno de don Flor."

A lo que contestó: "Eso es así."²⁸

De otra parte, este Tribunal desconoce cuál es el fundamento del TPI para concluir que Agustín no tenía autorización de su padre para realizar gestiones de desalojo con los hermanos Nieves Montañez.²⁹ Lo cierto es que el testimonio de Don Flor validó todas y cada una de las acciones de su hijo, Agustín.

Nuevamente, este Tribunal entiende el dilema del TPI en cuanto a los conflictos relacionados con las distintas versiones que proveyeron los testigos. No obstante, en este caso, hay un criterio que rige por encima de todos, y es que no se da la prescripción

²⁶ Transcripción, págs. 93-94.

²⁷ *Íd.*

²⁸ Transcripción, pág. 77.

²⁹ *Sentencia*, pág. 6.

adquisitiva extraordinaria cuando ocurren actos de mera tolerancia. En este caso estamos ante el dueño de un predio que permitió que se construyera una estructura en su finca.

El segundo factor que hay que tomar en cuenta para establecer que la posesión se dio en concepto de dueño, es lo relativo a la percepción que tenían los hermanos Nieves Montañez en cuanto si ellos eran dueños, conjuntamente con la percepción que tenían los demás.

En cuanto a si los hermanos Nieves Montañez se pensaban como dueños, Alfonso declaró que la propiedad es de Don Flor, "[p]ero el cedió ese pedazo de terreno a mi papá para vivir ahí."³⁰ Indicó que siembran matitas, plátanos y ajíes.³¹ Otro de los hermanos, Misael, quien no ocupa la estructura, indicó que "ese predio se lo había regalado él [Don Flor] para que hiciera la casa, que ese predio de terreno nadie lo iba a molestar ahí, que ese predio iba a ser de él para que hiciera la casa".³² Admitió que no estaba presente, pero eso era lo que le decía su papá.³³ Añadió:

P Mire, si alguien le preguntaran a ustedes, a los vecinos, los colindantes, de quién es ese terreno donde está la estructura, ¿qué usted...?"

R Yo les diría que es de nosotros.

P ¿De ustedes?

R Eso es correcto.³⁴

No contestó en cuanto a los vecinos y colindantes, porque los únicos dos son el Dr. Nieves Díaz, y el propio

³⁰ Transcripción, pág. 65.

³¹ Transcripción, pág. 72.

³² Transcripción, pág. 89.

³³ Íd.

³⁴ Transcripción, pág. 93.

Don Flor quienes, como se verá abajo, declararon que el terreno es de Don Flor.

De otra parte, aunque los hermanos Nieves Montañez se pensarán como dueños, no realizaron actos afines a tal condición, o en dirección a convertirse en dueño. Misael declaró que no se levantó un plano, no se solicitó permiso para segregación el terreno donde ubica la estructura, no se solicitó tasación para los efectos del pago de contribución sobre propiedad inmueble, nunca se efectuó pago alguno sobre contribuciones sobre propiedad inmueble, ni de la estructura ni del terreno.³⁵ Dicho de otro modo, no se efectuó inversión alguna en el título.

En cuanto a si los demás los pensaban como dueños, conviene repasar el testimonio de Don Flor, pero más notablemente, el del Dr. Nieves Díaz. En cuanto a Don Flor, este declaró:

P ¿En algún momento desde que usted compró esa finca o antes de comprar esa finca alguien le dijo a usted: "Esto es mío"?

R No, nadie.

P Nadie. ¿Don Juan Nieves de Jesús [padre de los Hermanos Nieves Montañez] en algún momento durante su vida le dijo que esa estructura y ese predio de terreno era de él?

R No, no, nunca.³⁶

[...]

P [...] ¿En alguna ocasión ha habido alguna alegación de parte de ellos a usted, antes de la radicación del caso, antes de la presentación de esta demanda, de que eso ellos lo tenían porque usted lo había regalado?

R No, no.

P No. ¿Usted, si ellos dijeran en este momento que eso es de ellos porque ellos obviamente...usted se lo regaló a su padre, usted le regaló eso a alguna persona?

³⁵ Transcripción, pág. 97.

³⁶ Transcripción, págs. 20-21.

R No, no. A nadie.³⁷

[...]

P ¿Alguno de ellos usted le reconoce que era dueño del terreno?

R No.

P Alguno de ellos en algún momento le alegó a usted o algún familiar suyo que ese terreno le pertenecía a ellos porque usted se los había regalado?

R Nunca. Ellos habían...

P Nunca. O sea, esas dos personas, el padre y la madre de estas dos partes que están demandas aquí nunca le hicieron una alegación a usted de que ese terreno le pertenecía.

R No, Nunca.³⁸

El testimonio de Don Flor, a pesar de su edad y su nivel de escolaridad, fue claro. Este nunca llevó a cabo acto alguno dirigido a ceder el título o el derecho sobre el predio. Don Flor sabía como se adquieren los bienes inmuebles, porque obtuvo la finca en cuestión mediante un instrumento público. Es razonable pensar que si hubiera querido "ceder" un porción de su terreno, hubiera efectuado actos encaminados a transferir la titularidad. No los hizo.

Por el contrario, autorizó al matrimonio a ocupar la estructura mientras Don Juan trabajó la finca. Cuando este se enfermó, y no la pudo trabajar más, Don Flor le permitió que se quedara, por un período aproximado de 10 años.³⁹ Una vez falleció, en el año 2000⁴⁰, permitió que su esposa y sus hijos, [los hermanos Nieves Montañez] se mantuvieran en la misma. Ahora bien, esta concesión, duró hasta el fallecimiento de la madre de los hermanos. Para ese entonces, no era razonable requerirle a los

³⁷ Transcripción, págs. 23-24.

³⁸ Transcripción, págs. 33-34.

³⁹ Transcripción, págs. 74-75.

⁴⁰ Transcripción, pág. 33.

hijos que desalojaran la misma. No lo hicieron, y esa es la razón por la cual Don Flor acudió al TPI. Tal parecería que el acto de benevolencia, y paciencia de Don Flor, tiene un costo alto, la pérdida de su propiedad bajo un lectura equivocada del derecho aplicable.

El TPI intenta establecer que Agustín, el hijo de Don Flor, cercó el terreno porque reconocía implícitamente que ese terreno le pertenecía a los hermanos Nieves Montañez. No obstante, el mismo Alfonso admitió que el hijo de Don Flor, Agustín, puso la verja por razón del ganado que criaba, para evitar que se metiera en el predio en el cual ubicaba la estructura.⁴¹

Su hermano Misael también lo confirmó:

P [...] ¿Usted tiene conocimiento si el que puso una verja de alambre, el alambre de púas, fue don Agustín Morales para proteger unas reses que tienen en el terreno que pertenece a su señor padre?

R Eso es correcto.⁴²

Da la impresión que el TPI tiene un dilema en cuanto a la autoridad de Agustín, el hijo de Don Flor. Por un lado, concluye que sus gestiones de desalojo no estaban autorizadas por Don Flor (presumiblemente para establecer que no hubo interrupción en la ocupación y que Don Flor abandonó su derecho), y por otro, interpreta que la acción de poner la verja, reflejó el reconocimiento de Don Flor en cuanto a la demarcación del terreno.

Además, del testimonio de Don Flor, el Dr. Nieves Díaz, por su parte, era el vecino inmediato y contiguo del predio. Este controvirtió, enfática y claramente, la

⁴¹ Transcripción, pág. 71.

⁴² Transcripción, pág. 98.

contención de los hermanos Nieves Montañez en cuanto a la supuesta ocupación pública del terreno. De entrada, se debe señalar que el propio TPI concluyó que el Dr. Nieves Díaz fue la única persona, de hecho, el único testigo, que no tenía relación familiar con parte alguna, así como la persona que "declaró con mayor claridad".⁴³ No obstante, el TPI calificó el testimonio del Dr. Nieves Díaz como parcializado y va tan lejos como para concluir que este tenía "problemas" con los hermanos Nieves Montañez por un portón que construyeron, que estaba molesto y que interesaba que salieran de la propiedad. Nada de esto surge del testimonio del Dr. Nieves Díaz, quien se limitó a expresar una situación fáctica con respecto a cierta actuación de los hermanos Nieves Montañez.

Lo cierto es que el testimonio del Dr. Nieves Díaz se resume en que: (a) reconoció que la estructura es de los hermanos, pero el terreno donde esta ubica es y siempre fue de Don Flor⁴⁴; (b) los hermanos Nieves Montañez no le han manifestado, ni verbalizado que el terreno les pertenece⁴⁵; y (c) el matrimonio --quienes eran pacientes suyos--, reconocían que ocupaban el terreno en calidad de precaristas y así se lo manifestaron.⁴⁶

Inexplicablemente, el TPI descartó los únicos dos testimonios de las únicas dos personas que estaban vivas al momento en que Don Flor le permitió construir la estructura a los padres de los hermanos Nieves Montañez. Sin más, descartó el testimonio del dueño registral del

⁴³ *Id.* pág. 7.

⁴⁴ Transcripción, págs. 51-52.

⁴⁵ Transcripción, pág. 57.

⁴⁶ Transcripción, págs. 51-52.

predio; y del único testigo presencial. Descartó, además, las admisiones de los hermanos Nieves Montañez a los fines de que Don Flor, por conducto de Agustín, procuró --reiteradamente a partir del fallecimiento de su madre-- que abandonaran el predio. Al respecto, llama la atención que el TPI indicó que Agustín, el hijo de Don Flor, no estuvo presente en las conversaciones con el matrimonio, por lo que desconoce a qué arreglo llegaron con Don Flor. No obstante, nadie estuvo presente en conversación alguna, salvo Don Flor, quien indicó una y otra vez que el no "cedió" porción de terreno alguna; y el Dr. Nieves Díaz, quien testificó claramente que él, único miembro de la comunidad, nunca reconoció al matrimonio y a los hermanos como dueños del terreno.

En resumen, este Tribunal concluye que no se cumplió --como mínimo-- con dos (2) requisitos ineludibles para constituir la posesión en concepto de dueño ya que: (1) en todo momento los hermanos Nieves Montañez estuvieron en el predio porque Don Flor, el titular registral y dueño legítimo de la finca, *meramente* los autorizó o toleró; y (2) independientemente de que los hermanos Nieves Montañez se pensaran como dueños, surgió inequívocamente que el Dr. Nieves Díaz, Agustín, el hijo de Don Flor, y el propio Don Flor, nunca los percibieron ni reconocieron como tal. Ello, como se sabe, es indispensable para que se configure la usucapión extraordinaria.

Queda constatado que, en el momento en que el TPI aplicó el derecho a la prueba que desfiló ante sí, tenía que descartar el que se hubiese configurado una

usucapión extraordinaria. Este Tribunal sostiene que, a pesar de que el TPI merece deferencia en cuanto a la valoración de la prueba, en este caso, la misma no comulga con el derecho.

v.

En atención a los fundamentos previamente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, Se revoca al TPI. Se declara HA LUGAR la *Demanda* de accesión. Don Flor deberá efectuar el pago del costo de reproducción de la estructura, conforme a la tasación estipulada por las partes. Una vez efectuado el pago, los hermanos Nieves Montañez deberán desalojar la propiedad. Este proceso se llevará a cabo conforme a la ley aplicable.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones