

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-FAJARDO  
PANEL VIII

IGLESIA BAUTISTA DE  
GUZMÁN ARRIBA, INC.

Apelante

V.

AMERICAN BAPTIST  
HOME SOCIETIES

Apelado

KLAN201601496

*Apelación*  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de Río  
Grande

Caso Núm.:  
N3CI201400576

Sobre:  
USUCAPIÓN

Panel integrado por su presidente, Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa y la Jueza Soroeta Kodesh.

Nieves Figueroa, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 30 de junio de 2017.

I.

El 10 de septiembre de 2014, la Iglesia Bautista Guzmán Arriba, Inc. presentó una *Demanda* sobre usucapión contra American Baptist Home Societies. Alegó poseer la finca objeto de la reclamación “por más de 30 años de manera pública, pacífica, de forma no interrumpida y en concepto de dueño y de manera civil.” Solicitó ser declarado titular de una finca por haber adquirido el dominio sobre la propiedad en virtud de una prescripción adquisitiva extraordinaria. El 12 de enero de 2015 American Baptist Home Societies presentó su *Contestación a la Demanda*, así como una *Reconvención* en donde solicitó el desahucio de los demandantes por ocupar el inmueble en calidad de precarista. En la alternativa, aceptó desistir de la *Reconvención* si la parte demandante aceptaba ser un precarista y que ocupa la propiedad en virtud de la autorización y buena fe de la parte demandante.

El 28 de septiembre de 2015 la parte demandada presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. La parte demandante presentó su oposición. El Tribunal de Primera Instancia denegó la petición por no cumplir con los requisitos establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Criminal, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.

American Baptist Home Societies presentó otra solicitud de sentencia sumaria. La parte demandante indicó que descansaría en los fundamentos expresados en la *Oposición de Sentencia Sumaria* que presentó el 6 de octubre de 2015. Con el beneficio de la comparecencia de las partes y el expediente, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Parcial* desestimando la *Demanda* presentada por la Iglesia Bautista Guzmán Arriba y emitió las siguientes determinaciones de hechos.

1. La parte demandante es una corporación sin fines de lucro organizada bajo las leyes [de Puerto Rico] desde el 14 de julio de 1982. Es una iglesia de denominación bautista.
2. En el certificado de incorporación en el noveno inciso se establece: “En caso de terminación o disolución de esta corporación de cualquier manera o por cualquier causa, los activos remanentes si algunos pasarán a las Iglesias Bautistas de Puerto Rico, organización a la que esta iglesia estará afiliada.”
3. Iglesias Bautistas de Puerto Rico, Inc. es una entidad sin fines de lucro autorizada a realizar negocios en Puerto Rico desde la fecha de incorporación del 23 de marzo de 1927.
4. La Iglesia Bautista de Puerto Rico, Inc. es una Región de las Iglesias Bautistas Americanas.
5. La American Baptist Home Mission Society (demandada) es una corporación autorizada a realizar negocios en Puerto Rico.
6. La Iglesia Bautista de Puerto Rico, Inc. es apoderada de la American Baptist Home Mission Society.
7. En el 1930, American Baptist Home Mission Society adquirió unos terrenos en el sector Guzmán Arriba. A esos efectos se otorgó la Escritura [de Segregación y Compraventa el] 20 de marzo de 1930 [...] ante el notario Ramón H. Rodríguez Flores. De esta forma la aquí demandada adquirió el siguiente bien inmueble

por el precio de \$330.00. La finca adquirida se describe de la siguiente forma:

Predio Rústico – Radicada en el Barrio Guzmán Arriba del término municipal de Río Grande, compuesta de cinco cuerdas de terreno es decir una cuerda y una cuarta parte de otra, equivalentes a cuarenta y nueve áreas, doce centiáreas y cincuenta miliares, próximamente en lindes por el Norte, con terrenos del Gobierno Insular de Puerto Rico; por el Este con...., por el Sur, con las de la vendedora, señora Pérez Silva; y por el Oeste con las de Don Juan Díaz.

8. Más adelante, el 10 de septiembre de 1971, la aquí demandada compareció en Escritura Número 51 de Segregación y Compraventa ante el notario Francisco A. Colón Cruz. Mediante esta escritura la aquí demandada segregó parte del inmueble adquirido para formar una finca independiente de 776.21 metros cuadrados y lo vendió a Cruz Sánchez Febo y se esposa Luz María Meléndez Ortiz. Es decir, los demandados han realizado actos de dominio sobre el terreno adquirido que es donde ubica la iglesia demandante.

Esbozado el derecho aplicable, el Tribunal de Primera Instancia plasmó el siguiente análisis:

En el caso ante nos la parte demandante optó por no oponerse conforme a las Reglas de Procedimiento Civil en cuanto a la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandada. La parte demandante solicitó que acogiéramos su primera oposición como réplica a la segunda solicitud de los demandados.

Al analizar la oposición de la parte demandante esta aduce no ser el titular del inmueble objeto de la demanda ante nuestra consideración. Ello se desprende de la segunda página de su escrito donde establece que “ya tenía conocimiento de que la parte demandada era dueña de la finca”. A pesar de ello ciertas personas, aduce la demandante, creen que la finca le fue donada a la demandante. Además, reconoce que no tendría objeción a la donación para el traspaso de la titularidad si no tuviera que aceptar la cláusula de reversión. Es decir, la demandante reconoce no tener un título justo ni derecho sobre el inmueble y reconoce la capacidad de dueño sobre la demandada al indicar que estaría de acuerdo con una donación. Ciertamente una donación la hace quien es dueño de la finca.

La parte demandante solicita usucapión porque no desea solicitar el traspaso de la propiedad cuya titularidad ostenta la demandada mediante el procedimiento establecido por las iglesias bautistas que es mediante la donación con cláusula de reversión, pero

no cumple con los requisitos de ley ya que reconoce en varias ocasiones que no ha poseído en concepto de dueño.

El obstáculo está en la cláusula de reversión. No obstante, la propia demandada ha expresado que este es un mecanismo de protección ideado por dicha congregación.

**Conforme la doctrina antes reseñada, el usucapiente ha de demostrar que poseyó en concepto de dueño. En este caso, la demandada autorizó a la parte demandante a estar en posesión del inmueble. A quien se le autoriza estar en su lugar no es dueño y no posee en esa capacidad pues le reconoce al que autoriza el dominio de la parte demandada.**

La Iglesia Bautista Guzmán Arriba presentó una *Moción al Amparo de la Regla 43.1 de Procedimiento Civil* y una *Moción de Reconsideración*. La American Baptist Home Mission Society se opuso. El Foro recurrido denegó ambas solicitudes. Contra dicha *Sentencia* la Iglesia Bautista Guzmán Arriba presentó un recurso de *Apelación*. La American Baptist Home Mission Society presentó su alegato en oposición.

La parte apelante denuncia que el Tribunal de Primera Instancia incurrió en los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria parcial por cuanto existen controversias de hechos que lo impiden, a saber: (1) la definición y descripción de la finca objeto de la posesión y dominio de las partes y (2) cuándo y cómo se dio el acto de inversión de título.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el pleito continúe con respecto a la reconvención en que se reclama (por la parte demandada apelada) el desahucio, cuando hay controversia respecto a quién pertenecen las estructuras.

## II.

### **A. La Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria**

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil autoriza a los tribunales a dictar sentencia de forma sumaria si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. 32

L.P.R.A Ap. V, R. 36.1. “La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario que tiene el propósito de facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y, por tanto, no ameritan la celebración de un juicio en su fondo.” Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 610 (2000).

**Llamamos hechos materiales a aquellos que pueden afectar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable.** Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., 178 D.P.R. 200 (2010). La controversia sobre el hecho material debe ser real. *Id.* Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

**[u]na controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario.** La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Si el juez se convence de que no existe una posibilidad de que escuchar lo que lee no podrá conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria. *Id.*

Procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando de los documentos no controvertidos surge que no hay controversias de hechos a ser dirimidas, no se lesionan los intereses de las partes y sólo resta aplicar el derecho. Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 D.P.R. 714, 720 (1986). “La sentencia sumaria sólo debe dictarse en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes.” *Id.*, pág. 121. Si existe duda sobre la existencia de una controversia, debe resolverse contra la parte que solicita que se dicte sentencia sumaria a su favor. *Id.* Este mecanismo es un remedio discrecional y su uso debe ser medurado. Nissen Holland v. Genthaller, 173 D.P.R. 503 (2007).

Para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 D.P.R. 881, 913 (1994). Ésta no debe cruzarse de brazos pues, de hacerlo, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra*. La parte promovida está obligada a contestar detallada y específicamente los hechos pertinentes que demuestren que existe una controversia real y sustancial que amerita dilucidarse en un juicio plenario. *Id.* No obstante, “el sólo hecho de no haberse opuesto con evidencia que controvierta la presentada por el promovente no implica que necesariamente proceda la sentencia sumaria o que el promovente tenga derecho a que se dicte a su favor.” Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, *supra*, pág. 721.

Al momento de enfrentarse ante una solicitud de sentencia sumaria, el tribunal deberá presumir como ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que acompañan la solicitud. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., *supra*, pág. 913. Un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales controvertidos; (2) hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material, o (4) como cuestión de derecho no proceda. Aunque el tribunal dictará sentencia sumaria a su discreción, como regla general, no es aconsejable resolver sumariamente casos complejos o que envuelvan cuestiones de interés público. *Id.*, págs. 913-914.

También, un tribunal deberá declarar sin lugar una solicitud de sentencia sumaria cuando haya elementos subjetivos o de credibilidad y éstos constituyan un factor esencial en la resolución

de la controversia presentada. Carpets & Rugs v. Tropical Reps., 175 D.P.R. 615 (2009). Sin embargo, esto no impide la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren elementos subjetivos o de intención, como pasa en un caso de discrimen, cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales. López v. Miranda, 166 D.P.R. 546 (2005). Al así actuar, el Tribunal Supremo ha sido consistente con la norma de que “la Regla 36 no queda excluida como cuestión de derecho de ningún procedimiento en particular”. García López v. Méndez García, 88 D.P.R. 363, 380 (1963).

En lo relativo al ejercicio de la facultad revisora de este Tribunal de Apelaciones sobre la procedencia de la sentencia sumaria, debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia. Vera v. Dr. Bravo, 161 D.P.R. 308, 334 (2004). Además, en cuanto a la interpretación de la prueba documental, este Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Foro de Instancia, por lo que podemos adoptar nuestro propio criterio al momento de evaluar la prueba. Rivera v. Pan Pepín, 161 D.P.R. 681, 687 (2004).

### **B. La Prescripción Adquisitiva o Usucapión**

La propiedad inmueble puede adquirirse por medio de la prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión. Artículo 549 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A sec. 1931. En la prescripción adquisitiva o usucapión presume cierto abandono por parte del titular del derecho real y se provee para la estabilidad jurídica para quienes actuando como dueños han mantenido la posesión del inmueble por el tiempo determinado en la Ley. Existen dos modalidades de la prescripción adquisitiva 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

La adquisición del dominio por la prescripción tiene que efectuarse mediante el cumplimiento de las condiciones establecidas en la ley. Artículo 1830 del Código Civil, 31 L.P.R.A sec. 5241. En resumen la jurisprudencia ha establecido los siguientes requisitos:

para que se produzca la prescripción extra-ordinaria que establece el art. 1859 del Código Civil de Puerto Rico, 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 él dueño del inmueble poseído y (5) cuya posesión resulte además pública y 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)

Según se desprende de lo citado, es requisito indispensable “[p]ara que pueda invocarse con éxito la prescripción extraordinaria tiene que **poseerse la propiedad en concepto de dueño** [...]” Sánchez González v. Registrador, 106 D.P.R. 361, 375 (1977). Es decir, “sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio”. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1989, T. III, Vol. I, pág. 318.

La posesión en concepto de dueño es la posesión civil que se define como la tenencia de una cosa con la intención de hacer la

suya. Artículo 360 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1421. Mientras que se considera posesión natural mera la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho. *Id.* La posesión natural se ejerce en los arrendamientos, los usufructos y las ocupaciones por la mera tolerancia del dueño. Por lo tanto, **“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.”** Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales, 187 D.P.R. 15, 29 (2012). Ello pues, “[s]e presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario.” Artículo 365 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1426.

Sin embargo, en nuestro ordenamiento jurídico existe la doctrina de inversión o intervención de título que permite quien ostenta la posesión natural su posesión a una en concepto de dueño. Vélez Cordero v. Medina, 99 D.P.R. 113, 120 (1970). La inversión de título sobre una propiedad no se presume, ni ocurre por la mera voluntad. Sánchez González v. Registrador, 106 D.P.R. 361, 176 (1977). Tampoco se cumple con meramente negar el derecho del dueño y atribuirle el dominio del bien. Vélez Cordero v. Medina, *supra*, págs. 119-121. Sino que requiere la acreditación de “actos inequívocos con clara manifestación externa” de quien pretende un cambio el concepto de la posesión del bien, como son la “realización de actos que solo el propietario puede por sí realizar”. Roj: STS 7335/2010, 30 de diciembre de 2010; Véase, también, Vélez Cordero v. Medina, *supra*. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha ilustrado dos modos para efectuarse la inversión de título

- a) por causa proveniente de un tercero, como sucedería por ejemplo, si el propietario muere y el arrendatario compra el inmueble a una persona que equivocadamente se hace pasar por heredero del propietario y deja de pagar la renta.

b) por la contradicción opuesta al derecho del propietario, que opera cuando el arrendador se niega a restituir el inmueble reclamando ser el propietario.

Vélez Cordero v. Medina, *supra*, pág. 120.

De lo expuesto se infiere que cuando se comienza a tener la cosa en posesión natural para que ocurra el acto de inversión de título y se posea en concepto de dueño no es necesario que el usucapión crea ser el dueño, sino que tiene que poseer el bien unido a un *animus domini* materializado a través de actos externos. Estos actos pueden consumarse mediante la realización de conducta pública que solo puede hacer el titular de la cosa como son tratar de gravar, segregar, vender o ceder la propiedad. También puede realizarse a través de actos públicos que informen al dueño del predio la intención de poseer en concepto de dueño.

#### **B. El Desahucio y la Edificación de Buena Fe**

El objetivo principal de una acción de desahucio es recuperar la posesión de hecho de una propiedad inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión de un arrendatario o **precarista que la detente** sin pagar canon o merced alguna. Fernández & Hno. v. Pérez, 79 D.P.R. 244 (1956). Un pleito sobre desahucio puede instarse usando el procedimiento sumario, establecido en la Ley Estableciendo el Procedimiento para el Desahucio y Fijando Reglas para Apelación en esta Clase de Juicios del 9 de marzo de 1905, posteriormente recopilada en los Arts. 630 al 637 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. § 2821 - 2838, o en un procedimiento civil ordinario. R. Benet Meléndez, *El Desahucio*, Universidad de Puerto Rico, 2011, pág. 93.

Cuando se insta una acción de desahucio contra un ocupante en precario que ha realizado edificaciones de buena fe en suelo ajeno, con el consentimiento del dueño del terreno y no existe un pacto que regule los derechos entre las partes respecto a lo edificado,

no procede que la causa de acción sumaria, si no la ordinaria. C.R.U.Z. v. Román, 100 D.P.R. 318, 322-324 (1971). Ya que, “el dueño del terreno tiene el derecho a hacer suyas las estructuras previo el pago a los dueños de las mismas del costo de los materiales y de la mano de obra, o del costo de reproducción de ellas al momento en que el dueño del terreno ejercitare su derecho, deduciendo la depreciación, lo que resultare mayor, o a obligar a los que fabricaron a pagar el precio del terreno”. *Id.*; Artículos 293 al 297 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 1146 – 1164. Sin embargo, “no es indispensable, [...] que se establezcan dos acciones sucesivas, una para fijar primero el montante de la indemnización y otra para reivindicar después el edificio [...] se podría en una sola acción reivindicar la edificación y a la vez fijar el montante de la indemnización previa a que hemos hecho referencia”. Rivera v. Santiago, 56 D.P.R. 381, 389 (1940).

### III.

Como primer señalamiento de error la Iglesia Bautista Guzmán Arriba arguye que existen controversias de hechos que impedían que el Tribunal de Primera Instancia dictara una Sentencia Sumaria. En específico indica que existe controversia sobre cómo y cuándo se dio el acto de inversión de título. Alega que ha poseído como dueño por más de 30 años y señala como actos constitutivos de la inversión de título que ha construido edificaciones en la finca, que ha cedido el uso del bien a los programas de *Head Start* y están a su nombre los servicios de agua y electricidad. No le asiste la razón. Aun si tomamos como ciertos los actos indicados por la parte apelante, éstos no constituyen actos inequívocos con clara manifestación externa de una inversión de título. Nos explicamos.

El acto de construir una edificación en suelo ajeno en una finca que se posee con el consentimiento del dueño no da lugar a

conflicto de título. Al poseer la finca y construir una edificación con el consentimiento del dueño no constituye un acto que le informen al dueño de su intención de poseer la propiedad en concepto de dueño. Máxime cuando el *ius edificandi* puede realizarse sin perjuicio de los derechos que puedan generar su resarcimiento. Tampoco lo constituye la cesión de uso de parte de las edificaciones porque el artículo 1440 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4035, establece que “[c]uando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador”. Por lo tanto, aun cuando en este caso no existe un contrato de arrendamiento, sino una alegada autorización de uso por el dueño del predio, por analogía le es aplicable el mismo principio de que, mientras el dueño del predio no haya prohibido a quien tiene la posesión natural la cesión del uso del bien inmueble, éste ostenta la autoridad para ceder el uso de la posesión natural a un tercero. Tampoco es suficiente para constituir un acto de inversión de título la aseveración de los apelantes de que los servicios de agua y electricidad están a su nombre. La práctica consuetudinaria en Puerto Rico es que quien arrenda o tiene la autorización para la posesión natural de un bien inmueble, también tiene la obligación de pagar los gastos de utilidades o servicios públicos, salvo disposición contrario. Por lo tanto, al no constituir las alegadas acciones suficientes para la inversión de título, resulta inconsecuente y no es un hecho material que impida la adjudicación de la controversia, la definición y descripción de la finca objeto de la misma.

Como segundo señalamiento de error, la Iglesia Bautista Guzmán Arriba indica que incidió el Foro recurrido al determinar que continuara el pleito con respecto a la *Reconvención* en el que la

parte apelada reclama el desahucio, cuando existe controversia respecto a quien pertenecen las estructuras. Tampoco tiene la razón.

Según ya expresado, la existencia de una edificación en suelo ajeno no constituye un conflicto de título que impida una acción de desahucio. La única limitación corresponde a si la edificación se construye de buena fe, es decir, con el permiso del dueño del terreno. En ese caso, el pleito no se puede tramitar mediante el procedimiento sumario, sino que tiene que ser en un procedimiento ordinario. En este caso, la *Reconvención* está siendo tramitada mediante el procedimiento ordinario. Ello le permitirá al Tribunal de Primera Instancia determinar si las edificaciones se efectuaron con autorización del dueño del terreno, es decir, si se efectuaron de buena fe. De contestar en la afirmativa, en la misma acción se puede fijar el monto de indemnización y reivindicar la edificación. Rivera v. Santiago, *supra*, pág. 389.

#### IV.

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la *Sentencia* impugnada.

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

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