

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y UTUADO  
PANEL XI

BRENDA Y. COLLAZO  
MARÍN, ET ALS

Apelados

v.

RAFAEL GILBES NEGRÓN,  
ET ALS

Apelantes

KLAN201700220

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Utuaado

Civil número:  
L PE2014-0017

Sobre:  
Interdicto  
Poseitorio; Acción  
Reivindicatoria;  
Desahucio; Cobro  
de Dinero

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Ortiz Flores.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de diciembre de 2017.

Comparecen mediante recurso de apelación el señor Rafael Gilbes Negrón, la señora Iris M. Casiano Ramos, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos y el señor Orlando Gilbes Negrón h/n/c Barbería (en adelante Sr. Rafael Gilbes, Sra. Iris Casiano, Sr. Orlando Gilbes o los apelantes). Solicitan la revocación de la sentencia emitida el 11 de enero de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, sala superior de Utuado (TPI), la cual fue notificada el 18 de enero de 2017. Mediante la misma se declaró CON LUGAR la acción reivindicatoria presentada por la señora Brenda Y. Collazo y el señor Reynaldo L. Collazo (en adelante Sra. Brenda Collazo, Sr. Reynaldo Collazo o los apelados). En consecuencia, se ordenó a los apelantes a entregar inmediatamente a los apelados el predio cuya titularidad estaba en controversia; sin derecho a ser indemnizados por cualquier

edificación, plantación, sembradío o mejora realizada en el predio. Finalmente, declaró sin lugar su reconvención sobre prescripción adquisitiva y se les impuso el pago de las costas del procedimiento y honorarios de abogado.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, revocamos la sentencia apelada.

### I.

Surge del expediente ante nuestra consideración, que los hechos e incidentes esenciales para disponer del recurso son los siguientes.

El 16 de junio de 2014 la Sra. Brenda Collazo y el Sr. Reynaldo Collazo presentaron una acción reivindicatoria contra el Sr. Rafael Gilbes, la Sra. Iris Casiano y el Sr. Orlando Gilbes. Véase, *Apéndice de parte apelante*, págs. 1-2. Alegaron que los apelantes les privaron de mala fe y sin justo título, de la posesión parcial de aproximadamente 2,000 metros cuadrados de un terreno que forma parte de su propiedad. *Id.*, págs. 2-3. Que de estos 2,000, aproximadamente 1,000 metros cuadrados fueron invadidos dos o tres meses previo a la presentación de la demanda que dio inicio a este procedimiento. *Id.*, pág. 4. Que dicha invasión fue de forma violenta ya que los apelantes se apropiaron del predio mediante la creación de una barrera con vehículos de motor. *Id.*, pág. 4. En su contestación a la demanda los apelantes levantaron como defensa la prescripción adquisitiva extraordinaria del predio. *Id.*, págs. 18-19.

Luego de varios incidentes procesales que no son pertinentes a esta apelación, el 11 de enero de 2017, el TPI dictó la *Sentencia* recurrida. Formuló las siguientes determinaciones de hecho pertinentes a los señalamientos de error ante nuestra consideración:

1. La propiedad inmueble objeto del presente litigio es la Finca 1,221, al cual se describe a continuación:

**RÚSTICA:** Parcela de terreno ubicada en el Barrio Jayuya Abajo de Jayuya, Puerto Rico, con una cabida superficial de Una Cuerda y Mil Ciento Cincuenta y Cinco Diez Milésimas de otro (1.1055), colindando por el Norte, en ciento sesenta y tres con setenta y cinco centímetros (163. 75) con la Carretera que conduce de Jayuya a Ponce; por el Sur, en ciento ochenta y cinco metros con setenta centímetros (185.70) con una quebrada y terrenos de la Sucesión de Luciano Ortiz Toro; por el Este, en treinta y cinco metros y noventa y cuatro centímetros (35.94) con la finca de la cual se segregó, ahora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; y por el Oeste, en siete metros y setenta y cinco centímetros (7.75) con la finca de la cual se segregó, ahora propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.-----

**INSCRITA:** al folio 111 del tomo 32 de Jayuya, finca número 1,221.-----

2. Mediante la Escritura Número 205 sobre Compraventa otorgada ante el Notario Carlos R. Ruíz el **23 de julio de 1974**, los señores Fernando Luis Collazo Rivera (QEPD) y Carmen Rita Marín Torres (QEPD) compraron la finca 1,221 a la señora Ángela Mattei viuda de Ortiz Toro.
3. El Sr. Fernando Luis Collazo Rivera (QEPD), padre de los señores Reinaldo Luis Collazo Marín y Brenda Yamel Collazo Marín, **falleció intestado el 19 de marzo del 1978.**
4. [. . .]
5. [. . .]
6. Los dueños registrales de la Finca 1,221 son los demandantes Reinaldo Luis Collazo Marín, Brenda Yamel Collazo Marín y la Sra. Carmen Rita Marín Torres (QEPD).
7. La Sra. Carmen Rita Marín Torres (QEPD), madre de los señores, Reinaldo Luis Collazo Marín y Brenda Yamel Collazo Marín, falleció durante el proceso judicial de autos.
8. [. . .]
9. Previo al 1970, el señor Ramón Gilbes Santiago (QEPD), le compró al Señor Luis Martínez un negocio consistente de una tienda y colmado, situado en una estructura de madera y zinc, ubicada dentro de los predios de la Finca 1,221.

10. Entre abril y junio del 1974, el señor Luis Collazo Rivera (QEPD) y el señor Ramón Gibes Santiago (QEPD), llegaron a unos acuerdos para que el primero le vendiera al segundo un espacio de 1,192 metros cuadrados de la Finca 1,221, donde el segundo tenía una tienda y colmado.
11. El señor Ramón Gilbes Santiago (QEPD), padre de los codemandados, los señores Rafael y Orlando, ambos de apellidos Gilbes Negrón, **falleció en el 2010**.
12. La Sra. Ana Luisa Negrón Quiles (QEPD), madre de los codemandados, los señores Rafael y Orlando, ambos de apellidos Gilbes Negrón, falleció en el 2013.
13. Los acuerdos alcanzados por los señores Luis Collazo Rivera (QEPD) y el señor Ramón Gilbes Santiago (QEPD), nunca se perfeccionaron.
14. El señor Ramón Gilbes Santiago (QEPD) conocía que la Finca 1,221 pertenecía en pleno dominio a los señores Fernando Luis Collazo Rivera (QEPD) y Carmen Rita Marín (QEPD).
15. La ocupación que hubo por parte del señor Ramón Gilbes Santiago (QEPD) sobre cualquier espacio de terreno de la Finca 1,221, fue en calidad de posesión natural.
16. Mediante documento fechado el **16 de marzo de 2009**, el señor Ramón Gilbes Santiago (QEPD) autorizó a su hijo, el Señor Rafael Gilbes Negrón, a utilizar un local comercial de propiedad del primero.
17. Entre el Señor Rafael Gilbes Negrón y su señor padre, Ramón Gilbes Santiago (QEPD) otorgaron un contrato de arrendamiento el día **24 de marzo de 2009**, donde el segundo arrendó al primero un espacio de terreno, no debidamente identificado, pero dio lugar a la ocupación por parte del Sr. Rafael Gilbes Negrón de parte de los terrenos de la Finca 1,221.
18. Luego del fallecimiento del Señor Ramón Gilbes Santiago (QEPD), el Señor Rafael Gilbes Negrón comenzó su ocupación del local comercial de su padre, consistente en una tienda y colmado.
19. [. . .]
20. Al señor Rafael Gilbes Negrón se le exigió por parte de los demandantes el pago de arrendamiento por utilizar predios de terrenos de la finca 1,221.
21. El señor Rafael Gilbes Negrón, comenzó a delimitar las colindancias sobre la Finca 1,221, sin mediar autorización, ni contrato, de forma invasiva, utilizando vehículos de motor.
22. Al momento de que el Señor Rafael Gilbes Negrón, invadiera los predios de terrenos de la Finca 1,221, mediante la creación de una verja constituida por vehículos de motor, los demandantes le requirieron que los sacara.

23. Luego de radicar la demanda de autos, el Señor Rafael Gilbes Negrón contrató los servicios de dos agrimensores para deslindar los 1,192 metros cuadrados, de forma invasiva y sin la anuencia de los demandantes.

24. Luego de que el Señor Rafael Gilbes Negrón deslindara los 1,192, privó a los demandantes del uso y disfrute de parte de la Finca 1,221, y se lucró económicamente mediante contratos de arrendamientos, si[n] haber pagado por la utilización de los mismos, además edificó de mala fe sobre dicho predio de terreno.

25. [. . .]

26. [. . .]

27. [. . .]

28. [. . .]

29. [. . .] Véase, *Id*, págs. 56-59.

El TPI declaró CON LUGAR la acción reivindicatoria y ordenó a los apelantes a devolver inmediatamente a los apelados el terreno y estructura que ocupan de la finca 1,221. Los declaró poseedores de mala fe e indicó que los apelados retendrían cualquier edificación, plantación, sembradíos o mejoras realizadas en la propiedad sin derecho a indemnización alguna. A su vez, los condenó al pago de las costas del procedimiento y la suma de \$1,500 por honorarios de abogado. Finalmente declaró sin lugar la reconvención sobre prescripción adquisitiva presentada por los apelantes. Véase, *Id*, págs. 68-69.

Inconformes, los Sres. Rafael Gilbes, Orlando Gilbes y la Sra. Iris Casiano presentaron este recurso de apelación donde adjudican al TPI la comisión de los siguientes errores:

1. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que procede la acción reivindicatoria y no la prescripción adquisitiva extraordinaria o usucapión.
2. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar a los apelantes poseedores de mala fe y en su consecuencia determinar que los apelados retendrán cualquier edificación, plantación o sembradíos o mejoras realizadas sobre la

propiedad, sin los apelantes tener derecho a indemnización.

3. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al imponer al apelante honorarios por temeridad.
4. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar sin lugar una reconvencción sobre prescripción adquisitiva o usucapión extraordinaria que no fue radicada.

Luego de examinar la transcripción parcial de la prueba oral, los alegatos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

## **II.**

### **A.**

Entre los derechos reales reconocidos en nuestro ordenamiento se encuentra la propiedad o el dominio. El artículo 280 del Código Civil lo define como:

[E]l derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra. La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. [...] <sup>1</sup>

La prescripción adquisitiva o usucapión es una de las formas en que se puede adquirir el derecho de propiedad sobre una cosa.<sup>2</sup> Mediante esta figura se adquiere un derecho a favor de una persona, mientras se extingue el derecho de otra.<sup>3</sup> Para que la usucapión sea eficaz se tienen que cumplir con todas las condiciones determinadas en la ley.<sup>4</sup> Ahora bien, la doctrina civilista distingue entre la prescripción adquisitiva ordinaria y la extraordinaria.<sup>5</sup> La ordinaria requiere la posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título.<sup>6</sup> Se considera poseedor de

---

<sup>1</sup> Art. 280 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1111.

<sup>2</sup> Art. 549 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1931.

<sup>3</sup> Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co., 119 DPR 550, 554 (1987).

<sup>4</sup> Art. 1830 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5241.

<sup>5</sup> Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, 166 DPR 154, 182 (2005).

<sup>6</sup> Art. 1840 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5261.

buena fe a toda persona que adquiriera bajo la impresión de que recibió las cosa del dueño con capacidad para transmitir su dominio.<sup>7</sup> Por justo título debe entenderse “el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”.<sup>8</sup> Este título debe ser válido y verdadero.<sup>9</sup> Sin embargo esto no significa que éste deba ser perfecto.<sup>10</sup> En este contexto la posesión tiene que ser por un periodo de “10 años entre presentes o 20 años entre ausentes”.<sup>11</sup> No obstante lo anterior, “[c]ontra un título inscrito en el registro de la propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo.”<sup>12</sup> En contra parte, la extraordinaria no requiere de buena fe ni justo título.<sup>13</sup> Requiere un periodo de posesión de 30 años sin distinguir entre presentes o ausentes.<sup>14</sup>

La prescripción ordinaria y extraordinaria queda interrumpida cuando la posesión cesa por un año<sup>15</sup>; a través de una “citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de tribunal o juez incompetente”<sup>16</sup>; mediante “requerimiento judicial o notarial, siempre que dentro de los dos meses de practicado se presente ante el tribunal la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada”<sup>17</sup>; o por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño.<sup>18</sup>

<sup>7</sup> Art. 1850 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5271.

<sup>8</sup> Art. 1852 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5273.

<sup>9</sup> Art. 1853 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5274.

<sup>10</sup> Lizardi v. Caballero, 65 DPR 83, 93 (1945).

<sup>11</sup> Art. 1857 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5278.

<sup>12</sup> Art. 1849 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5270.

<sup>13</sup> Art. 1859 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5280.

<sup>14</sup> *Id.*

<sup>15</sup> Art. 1844 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5265.

<sup>16</sup> Art. 1845 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5266.

<sup>17</sup> Art. 1847 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5268.

<sup>18</sup> Art. 1848 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5269.

Al calcular el tiempo necesario para usucapir se deben tener presente las siguientes reglas:

- (1) El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante;
- (2) Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario;
- (3) El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero, pero el último debe cumplirse en su totalidad.<sup>19</sup>

Ambas modalidades exigen como requisito indispensable la posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño.<sup>20</sup> La posesión natural es la mera tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho.<sup>21</sup> Por otra parte, la posesión en concepto de dueño o civil, se refiere a la tenencia o disfrute de la cosa o derecho con la intención de hacerlo suyo.<sup>22</sup> Sobre este concepto el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que requiere la realización de actos que usualmente se llevan a cabo por el verdadero dueño. Como por ejemplo, pagar el agua, la luz y contribuciones de la propiedad.<sup>23</sup> Estos actos como norma general son suficientes para que los demás miembros de la comunidad consideren dueño a quien los ejerce. Esta creencia pública es lo que le imparte a la posesión el concepto de dueño, independientemente de la creencia del poseedor.<sup>24</sup>

## B.

Entre las acciones protectoras del dominio se encuentra la acción reivindicatoria. En lo pertinente el artículo 280 del Código Civil dispone que “[e]l propietario tiene acción contra el tenedor y

<sup>19</sup> Art. 1860 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1860.

<sup>20</sup> Art. 1841 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5262.

<sup>21</sup> Art. 360 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1421.

<sup>22</sup> *Id.*

<sup>23</sup> Nazario García v. Almodóvar Horrach, 94 DPR 517, 526 (1967); Dávila v. Córdova, 77 DPR 136, 155 (1954); Jiménez v. Municipio, 70 DPR 517, 524 (1949).

<sup>24</sup> Vélez Cordero v. Medina, 99 DPR 113, 119 (1970).



el poseedor de la cosa para reivindicarla".<sup>25</sup> En virtud de lo anterior, el dueño de una cosa que le ha sido privada pueda recobrarla de quien la tenga o posea.<sup>26</sup> Para instar una acción reivindicatoria el demandante tiene que identificar de manera clara y precisa el objeto que reclama; establecer que tiene un derecho de propiedad sobre la misma; dirigir la acción contra quien la tenga en su posesión; y que el poseedor demandado no tenga ningún derecho que justifique su pretensión de retener la cosa frente al propietario.<sup>27</sup> Una vez probados estos elementos, el tribunal le ordenará al demandado que cese de poseer la cosa reivindicada y se la devuelva al demandante.<sup>28</sup> Esto debido a que una sentencia reivindicatoria declara el derecho dominical del demandante.<sup>29</sup>

Cuando se contraponen la acción reivindicatoria a la prescripción adquisitiva extraordinaria, es forzoso concluir que la acción reivindicatoria relativa a inmuebles tiene un plazo máximo de ejercicio de treinta (30) años, salvo que, con anterioridad al transcurso de dicho plazo, la usucapión de un tercero haya hecho perder al propietario inicial tal condición.<sup>30</sup>

Una vez demostrada la procedencia de la acción reivindicatoria, por virtud del derecho de accesión, le pertenece a la parte demandante todo lo edificado, plantado, sembrado, arreglado o mejorado en su propiedad.<sup>31</sup> Cuando una parte planta, siembra o edifica de mala fe en terreno ajeno, lo pierde sin derecho a ser indemnizado.<sup>32</sup>

---

<sup>25</sup> Art. 280 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1111.

<sup>26</sup> Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, 168 DPR 142, 157 (2006).

<sup>27</sup> Pérez Cruz v. Fernández, 101 DPR 365, 374 (1973).

<sup>28</sup> Ramírez Quiñones, 168 DPR pág. 158.

<sup>29</sup> *Id.*

<sup>30</sup> Carlos Lasarte, Propiedad y derechos reales de goce: Principios de Derecho Civil IV, Marcial Pons, Madrid, 2010, pág. 138.

<sup>31</sup> Art 294 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1161.

<sup>32</sup> Art. 298 del Código Civil, 31 LPRC sec.1165.

**C.**

En nuestro ordenamiento jurídico toda determinación judicial está amparada por una presunción de corrección y legalidad.<sup>33</sup> Sobre este particular, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, en lo pertinente dispone que “[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos.” Es por esto que ante la ausencia de pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad, los Tribunales Apelativos (TA) no deben intervenir con las determinaciones de hechos ni con la apreciación de la prueba que realizan los foros de instancia.<sup>34</sup> Es decir, el TA debe brindarle gran deferencia a la apreciación de la prueba que realiza el TPI.<sup>35</sup> Esta deferencia responde a que es el TPI quien está en mejor posición de aquilatar la prueba testifical.<sup>36</sup> Esta norma no es de aplicación cuando la evidencia consiste de prueba documental, pericial o testimonial ofrecida mediante declaraciones escritas.<sup>37</sup> Ante tales situaciones, el TA está en igual posición que el tribunal sentenciador para hacer sus propias determinaciones.<sup>38</sup>

No obstante lo anterior, la doctrina de deferencia judicial no es absoluta, “una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal”.<sup>39</sup> El TA puede, a modo de excepción, sustituir las determinaciones de hechos y la apreciación de la prueba cuando

<sup>33</sup> Vargas v. González, 149 DPR 859, 866 (1999).

<sup>34</sup> McConell v. Palau, 161 DPR 734, 750 (2004).

<sup>35</sup> *Id.*

<sup>36</sup> Castro v. Meléndez, 82 DPR 573, 576 (1961).

<sup>37</sup> *Id.*

<sup>38</sup> *Id.*

<sup>39</sup> Rivera Pérez v. Cruz Corchado, 119 DPR 8, 14 (1987).

estas no sean razonablemente representativas de la prueba que desfiló ante el TPI.<sup>40</sup>

#### **D.**

El concepto de temeridad se refiere a las actuaciones de una parte que hacen necesario un pleito que se pudo evitar, o que provocan la indebida prolongación de un pleito ya existente.<sup>41</sup> La Regla 44.1(d) en lo pertinente dispone que “[e]n caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta”. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que “la imposición de honorarios de abogado por temeridad es una facultad discrecional del tribunal que no será variada a menos que la misma constituya un claro abuso de discreción”.<sup>42</sup> Una vez determinada la existencia de temeridad, la imposición del pago de honorarios de abogado es mandatoria.<sup>43</sup> El objetivo que persigue la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es “establecer una penalidad a un litigante perdidoso que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajos e inconvenientes de un pleito”.<sup>44</sup>

#### **III.**

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los cuatro señalamientos de error en conjunto. Los apelantes esencialmente

---

<sup>40</sup> Méndez v. Morales, 142 DPR 26, 36 (1996).

<sup>41</sup> Meléndez Vega v. El Vocero de PR, 189 DPR 123, 212 (2013).

<sup>42</sup> Monteagudo Pérez v. E.L.A., 172 DPR 12, 31 (2007).

<sup>43</sup> Colón Santos v. Coop. Seg. Mult. P.R., 173 DPR 170,188 (2008).

<sup>44</sup> Andamios de P. R. v. Newport Bonding, 179 DPR 503, 520 (2010), citando a Fernandez v. San Juan Cement Co., Inc., 118 DPR 713, 718 (1987).

argumentan que el predio cuyo dominio está en controversia les pertenece ya que en 1969 su padre, el señor Ramón Gilbes Santiago (Sr. Ramón Gilbes), lo adquirió del señor Luis Martínez mediante compraventa. En la alternativa, aducen que su padre lo adquirió mediante usucapión. Que al ser dueños de la propiedad todo lo edificado en ella les pertenece. Finalmente argumentan que el TPI incidió al declarar a los apelantes temerarios por el hecho de levantar como defensa la prescripción adquisitiva extraordinaria del predio en controversia. Les asiste la razón.

Del expediente y la transcripción parcial de la prueba oral, se desprende que aproximadamente un año después de la muerte del Sr. Fernando Collazo el 19 de marzo de 1978, el Sr. Ramón Gilbes le hizo un acercamiento a la viuda del Sr. Fernando Collazo, con intención de comprarle el terreno cuyo dominio se encuentra en controversia.<sup>45</sup> A pesar de que esta se negó a venderle<sup>46</sup>, el Sr. Ramón Gilbes optó por retener la posesión del terreno desde ese momento hasta su muerte en el 2010. Durante estos 32 años de posesión de mala fe, de manera pública, pacífica y en concepto de dueño; construyó expansiones al local ubicado en el terreno<sup>47</sup>; pagó el servicio de energía eléctrica<sup>48</sup>; mantuvo allí un cafetín con su correspondiente permiso de uso<sup>49</sup>; y alquiló<sup>50</sup> parte del terreno para el establecimiento de una ferretería pesada<sup>51</sup>. Entendemos que estos actos y los fines comerciales de los locales en el terreno, prueban preponderantemente la creencia pública que exige la posesión en concepto de dueño. Por otra parte, estos fueron 32

---

<sup>45</sup> Transcripción Parcial de la Prueba Oral, págs. 13, 14, 23, 24, 104, 117, 118.

<sup>46</sup> *Id.*, pág. 23.

<sup>47</sup> *Id.*, págs. 90, 103.

<sup>48</sup> Apéndice de la parte apelante, pág. 70.

<sup>49</sup> *Id.*, pág. 72.

<sup>50</sup> *Id.*, págs. 86-87

<sup>51</sup> *Id.*, pág. 89.

años de posesión de mala fe, ininterrumpidos.<sup>52</sup> Entre el momento en que la viuda del Sr. Fernando Collazo se negó a venderle al Sr. Ramón Gilbes y la muerte de este, su posesión no cesó por un año, no hubo interrupción judicial y no reconoció el derecho de dominio de otra persona sobre el terreno. Al momento en que el Sr. Reynaldo Collazo, le fue a reclamar un primer pago en todos esos años por concepto de renta<sup>53</sup> al Sr. Rafael Gilbes, ya se había consumado la usucapión por parte de su padre.

En conclusión, entendemos que medió error por parte del TPI ya que los apelantes sí pudieron probar su defensa afirmativa de prescripción adquisitiva en su modalidad extraordinaria mediante preponderancia de la prueba. Por consiguiente, sustituimos la determinación de hechos número 15 por nuestra apreciación de la prueba documental. Colegimos que la posesión que hubo por parte del Sr. Ramón Gilbes sobre los 1,192 metros cuadrados dentro de la Finca 1,221, fue en calidad dueño. Por tal razón, consideramos que hubo abuso de discreción por parte del TPI en su determinación de temeridad y eximimos a los apelantes del pago de las costas y honorarios.

Debido a que la anterior discusión dispone del presente recurso, no entraremos en los méritos de los demás señalamientos de error, toda vez que entendemos que resulta innecesario.

#### **IV**

Por los fundamentos expuestos, se revoca la *Sentencia* apelada. Se declara no ha lugar la acción reivindicatoria presentada por los apelados. Se declara ha lugar la alegación de prescripción adquisitiva de los apelantes. Se ordena la

---

<sup>52</sup> *Id.*, pág. 51.

<sup>53</sup> Transcripción Parcial de la Prueba Oral, págs. 28, 29, 59.

segregación de 1,192 metros cuadrados de la finca 1,221 conforme al plano de mensura preparado por el agrimensor Héctor Manuel González Molina de 17 de julio de 2015; y que se inscriba dicho predio segregado a favor del Sr. Rafael Gilbes, la Sra. Iris Casiano, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos y el Sr. Orlando Gilbes en el Registro de la Propiedad. Finalmente, el Tribunal de apelaciones declara que esta segregación no es ilegal y que está basada en el plano de mensura previamente mencionado, el cual ha sido examinado por este tribunal intermedio.

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