

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA-FAJARDO-HUMACAO
PANEL XII

CARMELO ALICEA DÍAZ,
representando la Sucesión de
Asunción Alicea Serrano

Apelantes

v.

KLAN201701222

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

ANTONIO ALICEA SANTANA
y demás miembros de la
Sucesión de RUFINO ALICEA
SERRANO: PROVIDENCIA
ALICEA SANTANA, SARA
ALICEA SANTANA, ELIGIA
ALICEA SANTANA,
ASUNCIÓN ALICEA
SANTANA, la Sucesión de
MARÍA ALICEA SANTANA,
compuesta por sus hijos:
MARÍA ESTHER LÓPEZ
ALICEA, MYRNA LÓPEZ
ALICEA Y NÉSTOR LÓPEZ
ALICEA, y la Sucesión de
ISIDRO ALICEA SANTANA,
compuesta por sus hijos:
CARMELO ALICEA TORO,
ÁNGEL LUIS ALICEA TORO,
MIGUEL ÁNGEL ALICEA
TORO, HERMINIO ALICEA
TORO, GREGORIA ALICEA
TORO, y la Sucesión de
ISMAEL ALICEA TORO,
compuesta por su viuda
MIDNA GUÉVARA CINTRÓN
y por sus hijos: ISMAEL
ALICEA GUEVARA, RICARDO
ALICEA GUEVARA,
MARIELIS ALICEA GUEVARA
Y LIZZY ALICEA PERALES

Apelados

Civil Núm.
HSCI200701018

Sobre:
USUCAPIÓN

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Coll Martí, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de noviembre de 2018.

La parte apelante, el señor Carmelo Alicea Díaz, representando a la Sucn. Asunción Alicea Serrano, comparece ante nos y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, el 30 de marzo de 2011, notificado a las partes el 5 de abril de 2011. Mediante la aludida determinación el foro primario declaró *No Ha Lugar la Demanda* de autos y condenó a la parte apelante al pago de las costas, gastos, así como la suma de \$5,000 por concepto de honorarios de abogado.

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

I

El caso de autos tuvo su génesis el 9 de agosto de 2007, fecha en la cual el señor Carmelo Alicea Díaz, representando a la Sucn. de Asunción Alicea Serrano, parte apelante, presentó una *Demanda* sobre usucapión y daños y perjuicios en contra del señor Antonio Alicea Santana y otros, parte apelada. Según se alegó en la reclamación, en el año 1947 el señor Rufino Alicea Serrano (en adelante, Don Rufo) le cedió a su hermano, el señor Asunción Alicea Serrano (en adelante, Don Suncho), su participación hereditaria en determinada finca como pago por una cantidad de dinero que este último le prestó al primero y que luego condonó a cambio de la cesión del terreno en controversia.

Después de la muerte de Don Suncho, entre el 1989 y 1993, sus herederos se comunicaron con los herederos de Don Rufo para inscribir el terreno en cuestión a nombre de la sucesión de Don Suncho. En ese momento, dicho terreno aún estaba inscrito a nombre de la Sucesión Pablo E. Alicea Pérez (en adelante, Don Albir), padre de Don Rufo y Don Suncho. Asimismo, se alegó que la

sucesión de Don Rufo y la sucesión de Don Suncho acordaron segregar la referida finca en dos parcelas, a saber, una de 3.0 cuerdas y otra de las restantes 3.839 cuerdas, una para cada sucesión.

Con el propósito de cumplir con el requisito registral de tracto continuo, en enero de 1994 se inscribieron las 6.839 cuerdas a nombre de Don Rufo y luego a nombre de su sucesión. Como se alegó, este trámite era ineludible para poder inscribir las 3.0 cuerdas segregadas a nombre de Don Suncho. Sin embargo, de acuerdo con las alegaciones de la demanda, al menos un miembro de la sucesión de Don Rufo se rehusó a honrar tanto el acuerdo original entre Don Rufo y Don Suncho, como el acuerdo para segregar la finca en dos parcelas. Al presente, la totalidad del terreno en cuestión permanece inscrito a nombre de la sucesión de Don Rufo.

En la demanda también se alega que desde el año 1952, Don Suncho y luego los miembros de su sucesión han poseído dicho terreno de 6.839 cuerdas en forma pública, pacífica e ininterrumpidamente en concepto de dueño. A la luz de lo anterior, la parte apelante arguyó que en el caso de autos se dan los requisitos necesarios para que se adjudique por prescripción adquisitiva la posesión, título e inscripción del inmueble de 6.839 cuerdas a nombre de los miembros de la sucesión de Don Suncho. Dicha parte también reclamó la suma de \$10,000 por alegados daños y perjuicios sufridos a raíz de las actuaciones de la parte apelada, antes reseñadas.

Tras un extenso descubrimiento de prueba, el juicio en su fondo se celebró los días 6, 8 y 9 de diciembre de 2010. Por la parte demandante-apelante testificaron el licenciado Héctor Alicea Rodríguez, el agrimensor Pedro Miller Sánchez, la señora Asunción Alicea Díaz, la señora Berta Rodríguez Reyes y el señor Carmelo

Alicea Díaz. El señor José Alicea Díaz no pudo testificar por razones de salud, pero por acuerdo entre las partes y con la anuencia del Tribunal, se admitió una deposición que prestó el 10 de abril de 2008.

De otro lado, por la parte demanda-apelada declararon la señora Gregoria Alicea Toro, la señora Asunción Alicea Santana y la señora Myrna López Alicea. El señor Antonio Alicea Santana no pudo declarar por motivos de salud, pero por acuerdo entre las partes y con el aval del Tribunal, se admitió la deposición que le fue tomada el 21 de abril de 2008. También desfiló múltiple prueba documental. Cabe destacar que la parte apelante no presentó ante este foro apelativo la totalidad de la prueba testimonial, sino una transcripción parcial de testimonio selecto del juicio. A continuación, un extracto de los mismos.

El licenciado Héctor Alicea Rodríguez, hijo del señor Carmelo Alicea Díaz y nieto de Don Suncho, aseveró que aunque contribuyó con el pago de las contribuciones del terreno en controversia, dicha contribución no se prestó en calidad de renta.¹ El agrónomo Pedro Miller Sánchez declaró que fue contratado por la señora María Alicea Santana, hija de Don Rufo, para realizar el plano de inscripción del terreno.² Por otro lado, la señora Asunción Alicea Díaz, hija de Don Suncho, testificó que siempre estuvo bajo el entendido de que la finca le pertenecía a su padre.³ Añadió que su padre y hermanos trabajaron la finca.⁴ En ningún momento observó a los miembros de la sucesión de Don Rufo trabajarla.⁵ Al respecto, declaró:⁶

¹ Transcripción Oral del Juicio en su Fondo de 6 de diciembre de 2010, págs. 3-4.

² T.O. págs. 4-5.

³ T.O. pág. 5.

⁴ *Id.*

⁵ T.O. pág. 6.

⁶ T.O. págs. 2-6.

P: ¿Y por qué usted dice que toda su vida entendía que esa finca era de su papá? ¿Por qué?

R: Porque a quien yo vi allí trabajar fue a mi papá. El que...que tenía el...el ganado allí. Que mis hermanos también iban por allí. Yo iba por allí a aquella colindancia que está señalada allí, yo también iba y...

P: O sea, la pos...

R: En ningún momento yo vi que ellos...

P: ¿Quiénes son ellos?

R: La...la Sucesión de tío Rufo...

P: Unjú.

R: ...que ellos tuvieran interés en esa... esa finca.

P: ¿Nunca?

R: (No verbalizó la respuesta.)

P: ¿Nunca usted los vio trabajar, laborar esa finca?

R: (No verbalizó la respuesta.)

P: Tiene que contestar en voz alta.

R: Nunca.

La señora Berta Rodríguez Reyes, esposa del señor Carmelo Alicea Díaz, hijo de Don Suncho, declaró que María Alicea Santana, hija de Don Rufo, tenía conocimiento del trato que hubo entre su padre y Don Suncho y que honraba la palabra de su padre.⁷

Carmelo Alicea Díaz, hijo de Don Suncho, declaró que su padre le hizo entrega a Don Rufo de \$300 a cambio de su participación en el terreno de 6.8 cuerdas que correspondía a la herencia del padre de Don Suncho y Don Rufo (Don Albir).⁸ Indicó que en una ocasión él y su padre visitaron a Don Rufo y que éste último ratificó el alegado trato verbal, a saber, la alegada dación en pago de la finca por la deuda de \$300.⁹ Sostuvo que su padre poseyó y cultivó dicho terreno toda la vida.¹⁰ Añadió que ayudaba a su padre en los quehaceres de la finca y que vivían de lo que cosechaban.¹¹ Declaró que en ningún

⁷ T.O. pág. 7.

⁸ T.O. de 8 de diciembre de 2010, págs. 3-5.

⁹ T.O. págs. 3-5, 7.

¹⁰ T.O. pág. 5.

¹¹ *Id.*

momento se les requirió abandonar la finca.¹² Testificó que María Alicea Santana, hija de Don Rufo, tenía conocimiento del referido pacto verbal entre su padre y Don Suncho.¹³

A continuación, el testimonio relevante a dicha reunión:¹⁴

P: ¿Y ahí... ahí qué paso?

R: Bueno, cuando fuimos adonde, Donde tío Rufo, pues... le presentamos...le presentamos...le trajimos a tío Rufo que...que nos diera el escrito, o sea, que nos otorgara la escritura por el terreno. Porque...porque el trato había sido oral entre ellos dos. Pero como ellos dos eran dos hombres de palabra, y... y... y más... más aún, cuando eran hermanos consanguíneos. Un hermano por lo regular no le hace ma... malos tratos a unos hermanos.

P: Le pregunto, ¿ellos sabían leer y escribir?

R: No sabían leer, no sabían leer... leer ni escribir ninguno de los dos. Eran analfabetas los dos.

P: ¿Y qué pasó después que ustedes le... le hablaron a Don Rufo ese día?

R: Bueno, pues, tío Rufo le dijo a Suncho, "Suncho ahí está el terreno. Tú tienes el terreno". Entonces, como...

P: ¿A cuál terreno se refería él?

R: Al terreno de 6.8 cuerdas. A la herencia que él le había cedido a papá.

R: Esas 6.8 cuerdas toda la vida las poseyó mi papá. Mi papá las poseyó y las sembraba y porque...

P: ¿Cómo usted sabe eso?

R: Porque yo estaba con él. Si... si yo le ayudaba en las faenas de la finca. Y yo le... De eso era que vivíamos. De lo que se cosechaba. Vivíamos de... de... del agricultor... de la agricultura.

P: ¿Por qué período, si alguno, ustedes, la Sucesión de Don Suncho y Don Suncho no tuvieron posesión de las 6.8 cuerdas? Oiga la pregunta, ¿me entendió?

R: Sí. Nosotros estuvimos en posesión de ese terreno todo el tiempo.

P: ¿Todo el tiempo?

R: Todo el tiempo, todo el tiempo.

P: ¿Nunca fueron obligados a dejar la finca?

R: No.

¹² T.O. pág. 6.

¹³ *Id.*

¹⁴ T.O. págs. 4-6.

Durante su deposición, el señor José Alicea Díaz, hijo de Don Suncho, declaró que en el año 1947 un individuo llegó a su casa procurando a su padre.¹⁵ Explicó que la persona acudió a su residencia en busca de ayuda, ya que el señor Isidro Alicea Santana (Chito), hijo de Don Rufo, se había envenenado y se encontraba en estado de gravedad.¹⁶ Indicó que ulteriormente Chito falleció en el hospital y que Don Rufo le pidió dinero prestado a su padre para costear los gastos mortuorios.¹⁷ El referido acuerdo fue verbal y no mediaron testigos presenciales.¹⁸ Señaló que su padre le hizo entrega de \$300 a cambio del terreno en controversia, que correspondía a la herencia de su padre (Don Albir).¹⁹ Declaró que posteriormente su padre, a petición de su madre, visitó a Don Rufo con el propósito de que éste le hiciera entrega de un recibo.²⁰ No obstante, sus esfuerzos resultaron infructuosos.²¹ Destacó que ni Don Rufo ni su padre sabían leer ni escribir.²²

José hizo referencia a la Escritura Núm. 249 sobre División de Bienes Hereditarios otorgada el 6 de octubre de 1952.²³ Declaró que en dicho documento, entre otros asuntos, se dividieron las fincas de Don Albir, incluyendo el terreno en controversia.²⁴ Testificó que en dicha escritura no se alude al referido préstamo ni a la alegada dación en pago de la finca por la deuda de \$300.²⁵

¹⁵ Deposition de 8 de diciembre de 2008, págs. 3-4.

¹⁶ Deposition, pág. 4.

¹⁷ Deposition, págs. 6-8.

¹⁸ *Id.*

¹⁹ Deposition, págs. 8-9.

²⁰ Deposition, págs. 9-10.

²¹ *Id.*

²² Deposition, pág. 10.

²³ Pág. 62 del apéndice del recurso de apelación.

²⁴ Deposition, pág. 13.

²⁵ *Id.*

De la otra parte, Gregoria Alicea Toro, nieta de Don Rufo e hija de Chito, declaró que su abuelo le adeudaba dinero a Don Suncho.²⁶

Asunción Alicea Santana, hija de Don Rufo, testificó que su padre nunca le comunicó que había cedido a Don Suncho dicho terreno.²⁷

Declaró:²⁸

P: ¿Así decía él? ¿En algún momento él le dijo que él se las había cedido a...?

R: No. Eso a nosotros él no nos lo dijo.

P: ¿Usted está segura de eso? ¿Bajo juramento? ¿Nunca?

R: No, nunca. Nunca mi papá nos habló de que... de que él había cedido este terreno. Si lo hizo se lo calló.

P: Nunca se lo dijo.

R: Si lo hizo... pero a nosotros no nos habló...

R: Quizás mi papá le diría en ese tiempo como dijeron ahí, el terreno está ahí. Pero yo dije, pero quizás mi papá no comprometió todo el terreno...

Myrna López Alicea, nieta de Don Rufo, señaló que su madre, María Alicea Santana, nunca le habló del alegado pacto.²⁹ Testificó:³⁰

P: Y en relación a la Sucesión de Don Asunción Alicea Díaz de la que hablaba Don Carmelo, qué sabe usted de este caso, si sabe algo?

R: Bueno, um... um... antes de las intervenciones yo no sabía nada de este asunto porque mi madre nunca nos había hablado de (ininteligible) de nada que tenía que ver con un supuesto pacto. Nosotros empezamos a... nosotros los hijos de la Sucesión de María Alicea Santana empezamos a tener eh... información respecto a lo que estaba... le... la... el asun... el asunto en pleito este... cuando comienzan las intervenciones insistentes y constantes de nuestros familiares de la Sucesión Asunción Alicea Díaz.

P: En qué sentido eran esas comu... eh... intervenciones?

R: Pues, este... visitas, cartas, gestiones de entrega de documentos...

P: Okay. Y... y ustedes se enteraron a través de esos documentos?

²⁶ T.O. de 8 de diciembre de 2010, pág. 19.

²⁷ T.O. pág. 21.

²⁸ T.O. págs. 21-22.

²⁹ T.O. de 9 de diciembre de 2010, pág. 5.

³⁰ T.O. págs. 4-6.

R: A través de esos documentos, porque realmente nosotros los hijos de la Sucesión no sabíamos nada de ese asunto.

P: ¿Y alguna vez usted habló sobre ese asunto con su mamá?

R: Vuelvo y le digo, ella nunca nos explicó a nosotros de esa deuda. Si nos decía que existían unas tierras que abuelo tenía en la Barbera.

Por otro lado, durante su deposición, el señor Antonio Alicea Santana, hijo de Don Rufo, declaró que su padre nunca cultivó el terreno de 6.8 cuerdas que está en controversia.³¹ También alegó que éste no pagó contribuciones sobre la finca.³² Explicó que no pagó contribuciones porque quien cultivaba la finca era Don Suncho, quien a su vez, satisfacía dicho pago.³³ Señaló que desconocía del alegado trato.³⁴ Arguyó que el alegado dinero que Don Suncho le prestó a Don Rufo no fue para gastos fúnebres como se planteó por la parte demandante.³⁵ Según alegó, fue él quien satisfizo tales gastos.³⁶ Reiteró que entre sus hermanos nunca se discutió el alegado pacto entre Don Rufo y Don Suncho.³⁷ Asimismo, alegó desconocer del alegado acuerdo para segregar la finca entre los miembros de la sucesión.³⁸ Por último, hizo referencia a la certificación registral de las 6.8 cuerdas, inscrita a nombre de la sucesión de Don Rufo el 13 de enero de 1994.³⁹

Luego de aquilatar la prueba testifical y documental presentada por las partes, el 30 de marzo de 2011, el foro primario dictó *Sentencia*, declaró *No Ha Lugar la Demanda* de autos y condenó a la

³¹ Deposition de 21 de abril de 2008, pág. 45.

³² Deposition, pág. 70.

³³ *Id.*

³⁴ Deposition, pág. 90.

³⁵ *Id.*

³⁶ *Id.*

³⁷ *Id.*

³⁸ Deposition, págs. 132-133.

³⁹ Deposition, pág. 98; Certificación Registral págs. 135-138 del apéndice del recurso de apelación.

parte apelante al pago de las costas, gastos, así como la suma de \$5,000 por concepto de honorarios de abogado. A juicio del foro primario, la posesión del bien en cuestión no se dio en concepto de dueño. El Tribunal también hizo formar parte de su sentencia determinados hechos incontrovertidos recogidos en su *Sentencia Parcial* dictada el 19 de agosto de 2010, los cuales no tuvieron que probarse en el juicio en su fondo.⁴⁰

Inconforme con el referido dictamen, el 20 de abril de 2011, la parte apelante presentó una *Moción en Solicitud de Determinaciones Adicionales de Hechos y Conclusiones Derecho y en Solicitud de Reconsideración*. Luego de múltiples incidencias procesales, el 1 de agosto de 2017, el foro de primera instancia la declaró *No Ha Lugar*. Aún insatisfecha, el 11 de septiembre de 2017, la parte apelante acudió ante nos mediante *Recurso de Apelación*. En esa fecha, dicha parte también presentó una *Moción Solicitando Permiso para Someter Apelación de 100 Páginas*. El 24 de octubre de 2017, este Tribunal aceptó el exceso hasta 50 páginas, que representa el doble del número reglamentario. En cumplimiento con dicha orden, el 26 de diciembre de 2017, la parte apelante presentó su *Apelación Enmendada* y planteó lo siguiente:

Respetuosamente sometemos que el HTPI erró al denegar la admisión de contestaciones a interrogatorios que confligen con la prueba testifical de la parte apelada.

Respetuosamente sometemos que el HTPI erró al basar la sentencia recurrida en prueba de referencia inadmisibles.

Respetuosamente sometemos que el HTPI erró al declarar *No Ha Lugar* la causa de acción por usucapión.

Respetuosamente sometemos que el HTPI erró al imputarle a Don Suncho omisiones en la Escritura Núm. 249 de 1952, puesto que las partes estipularon que la escritura no fue redactada por Don Suncho,

⁴⁰ Págs. 381-383 del apéndice del recurso de apelación.

sino por un tercero (el Notario González) a petición de otro tercero, Don Corso Alicea (hermano de Don Suncho y Don Rufo) para cumplir los propósitos de Don Corso, y no hay controversia de que el único contacto con la escritura que tuvo Don Suncho, quien no sabía leer ni escribir, fue cuando estampó su huella digital en ésta. Además, a pesar que ni Don Suncho ni Don Rufo sabían leer ni escribir, la escritura no fue leída en voz alta dos veces, uno por el notario y otra vez por testigo(s) designado(s) por las partes analfabetas.

Respetuosamente sometemos que el HTPI erró al no compensar a Don Carmelo por los gastos incurridos para cumplir con el “acuerdo entre las Sunchitas” que los apelados incumplieron.

Respetuosamente sometemos que el HTPI erró al no conceder la Moción de Sentencia Sumaria Parcial presentada el 23 de febrero de 2010 que no fue contestada por la parte apelada aun cuando el TPI expresamente dictaminó que de esa parte no contestar se entendería que se allanaba a la moción.

Respetuosamente sometemos que el HTPI erró al imponer honorarios de abogado.

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

II

A

Prescripción Adquisitiva

En nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o usucapión. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, 187 DPR 15 (2012); Artículo 549 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1931; Artículo 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5241. Mediante la figura de la usucapión se adquiere un derecho a favor de una persona mientras se extingue el derecho de otra persona o antiguo dueño. *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co*, 119 DPR 550, 554 (1987); Artículo 1832 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5243. El efecto principal de la usucapión

es la adquisición del dominio. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; Artículo 1830 del Código Civil, supra. Para que ésta se configure, es indispensable que estemos ante una cosa o un derecho susceptible de apropiación por un tiempo determinado y según las condiciones que dicta la ley. Artículo 1836 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 5247. Véase, *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827 (2011). Véase, además, J.R. Vélez Torres, *Los bienes y los derechos reales*, Madrid, Ed. Offirgraf, 1983, T. II, pág. 263.

En la prescripción adquisitiva del dominio, una vez transcurrida la totalidad del término fijado en la ley, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona, que en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese período con los requisitos de ley. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Ex Parte Reyes*, 68 DPR 854 (1948).

La doctrina distingue entre la prescripción adquisitiva ordinaria y la prescripción adquisitiva extraordinaria. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XXV, Vol. 1, EDERSA, Madrid, 1993, a las págs. 243-244. La prescripción adquisitiva ordinaria requiere la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso de un tiempo fijado por ley. Artículo 1857 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 5278. Tanto la usucapión ordinaria como la extraordinaria requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en la ley. Artículos.1840-1841 del Código Civil, 31 LPRÁ secs. 5261-5262; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977).

La prescripción adquisitiva ordinaria requiere posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso

de un tiempo fijado por ley, a saber: diez (10) años entre presentes y de veinte (20) años, entre ausentes. Artículos. 1850 y 1857 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5271 y 5278; *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Sucn. Tirado v. Supreme Broad. Co., Inc.*, 98 DPR 899, 905 (1970); *Quiñones Quiñones v. Quiñones Irizarry*, 91 DPR 225, 290-291 (1964). Nuestro Código Civil dispone que contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra. Esto, desde luego, no es así en la prescripción extraordinaria. *Id.*; *Sucn. Rosa v. Sucn. Jiménez*, 77 DPR 551 (1954).

Contrario a la usucapión ordinaria, la usucapión extraordinaria no exige buena fe, ni justo título, por lo que se le requiere al poseedor un término más prolongado para que pueda adquirir la cosa o el derecho. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 839. Esta se configura al poseer la propiedad ininterrumpidamente como si fuere dueño por 30 años. Artículo 1859 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5280. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 838; *Sucn. MalDonado v. Sucn. MalDonado*, 166 DPR 154, 182 (2005).

No obstante, y a pesar de que no se requiere buena fe ni justo título, sí se requiere que la posesión sea pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño, es decir, con la intención de hacerla suya. *Sucn. MalDonado v. Sucn. MalDonado*, supra. El Código Civil exige una posesión en concepto de dueño porque "sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio". *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra. Un inmueble se posee en concepto de dueño, por aquel que la opinión general o creencia pública creen

es dueño, unido a los actos que éste realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que pueda tener el propio poseedor. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 839; *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR113, 119 (1970). Es decir, la posesión debe ser en concepto público de dueño, que es la única que puede servir de título para adquirir el dominio. Artículo 376 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1462.

Es por ello que la norma vigente sostiene que los actos de carácter posesorio ejecutados por mera tolerancia del dueño no son suficientes para la prescripción adquisitiva extraordinaria, ya que falta el requisito de la posesión en concepto de dueño. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 839; Artículo 1842 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5263. Cónsono con lo anterior, el Art. 373 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1447, establece que los actos meramente tolerados y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan la posesión. Así pues, si los actos posesorios son ejecutados por mera tolerancia del dueño, falta el requisito de posesión en concepto de dueño necesario para que se configure la usucapión. Albaladejo, *op. cit.*, a la pág. 259. Dichos actos no constituyen posesión en concepto de dueño. *Id.*

En *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 143 (1954), el Tribunal Supremo delimitó el alcance de la palabra *tolerar*. Estableció que tolerar es sufrir, consentir tácitamente, ver con indiferencia actos no lícitos ni conformes con la voluntad del que los presencia, o sabe y no los contradice. *Id.* pág. 142. Asimismo, nuestro más Alto Foro distinguió la *tolerancia* de la *mera tolerancia*. Explicó que la ley no se quiere referir a toda tolerancia del dueño o poseedor, sino sólo a la

mera tolerancia, y como tal considera, la autorización, permiso o licencia en virtud de la cual se realizan o practican actos posesorios. De este modo la cuestión es más sencilla, pues se traduce en la existencia o no existencia del permiso. Añadió que, de no ser así, la cuestión sería de apreciación muy dudosa y expuesta a peligros, porque nunca el dueño dejaría de alegar que hubo sólo tolerancia por su parte. *Id.* pág. 143.

Es decir, aquel que posee con permiso, licencia o autorización del dueño no puede adquirir un derecho real por prescripción adquisitiva debido a que nunca estuvo en posesión de la propiedad en concepto de dueño. En este sentido, es doctrina firmemente establecida en el derecho civil que, como norma general, todos los que poseen en nombre o en representación de otro no pueden adquirir el dominio poseído por ellos, ni ningún otro derecho, por virtud de la prescripción ordinaria o extraordinaria. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, págs. 839-840; *Dávila v. Córdova*, supra, pág. 143; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra, pág. 183. En tal caso, estaríamos ante un simple precarista.

Nunca se considerará como una posesión en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, aquella posesión que se derive de la autorización, permiso o licencia concedida por el dueño, pero sí se considerará como una posesión en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, aquella posesión que se derive de la tolerancia del dueño, pues tal tolerancia, como algo distinto a la mera tolerancia, se convierte en realidad de verdad y de derecho, en el abandono de 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, o al orden jurídico de la propiedad nacional. *Dávila*

v. *Córdova*, supra, pág. 143. Por igual, es menester subrayar que se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió si no se presenta prueba en contrario. Artículo 365 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1426; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 840; *Vélez Cordero v. Medina*, supra, a la pág. 120.

En resumen, la doctrina ha establecido que para que se produzca la prescripción adquisitiva extraordinaria, el demandante debe demostrar lo siguiente: (1) una posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño; (3) ya que el prescribiente entró en posesión sin autorización, permiso o licencia del dueño o en virtud de contrato celebrado con éste; (4) que la ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad y no en virtud de la creencia del poseedor; (5) que esa posesión resulte además pública y pacífica; (6) que no 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 reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor antes de transcurrir los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción; y (7) que el poseedor no haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción debido a alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia después de consumada la prescripción extraordinaria. *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Dávila v. Córdova*, supra, pág. 150. La prescripción adquisitiva extraordinaria borra el estado de derecho anterior y crea uno nuevo, en el que el titular pasa a serlo el usucapiente. *Albaladejo, op. cit.*, a la pág. 253.

Apreciación de la prueba oral

Es norma trillada que, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, un tribunal apelativo no deberá intervenir con las determinaciones de hechos y la adjudicación de credibilidad efectuada por el juzgador del Tribunal de Primera Instancia, quien tuvo la oportunidad de escuchar las declaraciones de los testigos, pudo apreciar su comportamiento al momento de declarar en el juicio y se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba. Por otro lado, los foros apelativos pueden dejar sin efecto las determinaciones de hecho realizadas por el foro de instancia siempre que “del examen de la totalidad de la evidencia el tribunal de revisión quede definitiva y firmemente convencido que se cometió un error, y las conclusiones de hecho están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida”. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR. 746 (2011), *Maryland Casualty Co., v. Quick Const. Corp.*, 90 DPR 329, 336 (1964).

Nuestra intervención con la evaluación de la prueba testifical realizada por el foro primario solo procederá en los casos en que dicho análisis integral de la evidencia nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia a tal extremo que se estremezca nuestro sentido básico de justicia. *González Hernández v. González Hernández, supra*.

III

La conversación y acuerdo alegadamente habidos entre Don Suncho y Don Rufo, ambos hermanos fallecidos, y en la cual no hubo testigos presenciales, queda en el campo de la especulación. Se trató, según apunta la parte apelante, de un trato verbal, “por un pelo de bigote”, pues ninguno de los hermanos leía ni escribía. No obstante, de la prueba presentada podemos concluir con certeza que

aquí se dan todos los elementos necesarios para que se conforme la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria, *i.e.* usucapión extraordinaria. Esta apreciación de la prueba resta protagonismo e importancia a la controversia contractual que nos plantea el alegado acuerdo verbal.

Veamos cada uno de los requisitos necesarios y cómo se cumplió con cada uno, por la manera en que se poseyó el bien inmueble, en este caso las 6.8 cuerdas que cultivaba Don Suncho:

1. De manera pública.

De acuerdo al testimonio del Sr. Salvador Flecha Casillas, él nació y se crió en la finca colindante a la de Don Suncho. Toda la vida ha caminado y aun camina por el área y tiene relación con los miembros de ambas sucesiones, la de Don Suncho y la de Don Rufo. Este vecino declaró que el terreno en disputa “siempre había sido de Don Suncho, que siempre había visto a Don Suncho cultivando, y pastar allí su ganado. Nunca vio a ningún miembro de la sucesión de Don Rufo usar ese terrero”. (*Exposición narrativa de la prueba oral, pág. 5, inciso C*).

2. De manera pacífica

De la deposición del Sr. Antonio Alicea Santana, y de las declaraciones del propio Carmelo Alicea, surge que la posesión ha sido una pacífica desde 1952, y que solo comenzó a crearse tensión a partir del 1993, a raíz de que Don Carmelo comenzara a enviar cartas a la Sucesión de Don Rufo y a reclamar que se segregara e inscribiera el terreno a nombre de la Sucn. de Don Suncho.

3. De forma ininterrumpida

No hay reclamo alguno ni surge del expediente que Don Suncho o su sucesión hayan abandonado el terreno, el cual sigue en su posesión desde al menos el 1952, hasta la fecha.

4. En concepto de dueño

El testimonio incontrovertido de la Sra. Asunción Alicea Díaz y de Don Carmelo Alicea Díaz apuntan a que desde antes del 1952, primero Don Suncho y luego su sucesión, tomaron posesión de las 6.8 cuerdas, las trabajaron, cultivaron y consumieron lo que allí cosechaban. Suncho pagaba las contribuciones sobre la propiedad correspondientes a las 6.8 cuerdas. Se presentaron recibos e historial oficial del *CRIM*, donde se indica que desde 1986 al 2008 aparecen pagos hechos por Don Suncho. Por otro lado, Don Suncho cercó en la colindancia entre su propio terreno y el terreno de Don Rufo, no obstante, no cercó entre la finca de 6.8 cuerdas y su propio terreno, donde enclava su residencia. Ambas propiedades son un continuo, separadas del terreno de Don Rufo. Estos actos demuestran que Don Suncho poseía las 6.8 cuerdas como si fuera su dueño, y con la intención de hacerlas suyas.

Declaró además Don Antonio Alicea Santana, parte apelada, que su padre Don Rufo inscribió a su propio nombre las fincas del Barrio Mariana y Cataño, pero no inscribió las 6.8 cuerdas, a pesar de que estaba vivo cuando se midieron dichos terrenos.

(5) (6) y (7) Sin buena fe, sin justo título y por treinta años

La sucesión de Don Rufo afirma que desconocen de contrato o acuerdo alguno entre Don Rufo y Don Suncho con respecto a las 6.8 cuerdas en controversia. Como dijéramos, cualquier conversación que haya tenido lugar entre ambos hermanos queda, para los presentes, en el campo de la especulación. Por lo que, a la luz de los testimonios vertidos y la totalidad del expediente, concluimos que Don Suncho entró en posesión del terreno en 1952 sin autorización, permiso o licencia alguna, y sin justo título. Su posesión y dominio del terreno, su explotación, el pago de las

contribuciones sobre la propiedad y el mantener el terreno contiguo a su otro terreno, sin división alguna, dieron pábulo a la creencia de vecinos de que el terreno era, en realidad, propiedad de Don Suncho. Don Rufo, por su parte, no hizo diligencia alguna ni reclamación expresa de que fuese dueño del terreno. Nunca le reclamó a Don Suncho, por lo que toleró esa posesión pública y pacífica, en concepto de dueño. Lo que ocurrió, en este caso, fue el abandono de un derecho por parte del dueño o titular del terreno. Todo el término prescriptivo transcurrió en apacible calma, que solo se tornó tormentosa cuando, para el año 1993, Don Carmelo, hijo de Don Suncho, comenzó a requerir que se inscribiera el terreno.

El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. Al no interrumpirse el término prescriptivo para la prescripción adquisitiva, el usucapiente, Don Suncho, adquirió el dominio del terreno. Al consumarse la usucapión, la doctrina sostiene que la actuación del usucapiente adquirió eficacia, retroactiva al momento en que este inició la posesión con sus requisitos necesarios. Mientras Don Suncho adquirió el dominio a su favor sobre las 6.8 cuerdas, se extinguió correlativamente el derecho de Don Rufo, el antiguo titular. Al reunir Don Suncho todos los requisitos señalados por la ley, la usucapión consumada resulta inatacable. No puede oponérsele circunstancia adversa posible, por lo que las partes adversamente afectadas por una prescripción adquisitiva, como en este caso, deben asumir las consecuencias legales de la inacción.

Habiendo concluido que se configuraron todos los requisitos de la prescripción extraordinaria, resulta innecesario discutir los restantes errores señalados.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la Sentencia apelada en todas sus partes. Se declara con lugar la demanda, por lo que declaramos a don Asunción Alicea Serrano y a su sucesión, dueños en pleno dominio, por prescripción extraordinaria, del terreno de 6.8 cuerdas objeto de este litigio. No hay imposición de costas.

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