

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA
PANEL ESPECIAL

DIMA ORTIZ
GONZÁLEZ, por Sí y
en representación de
la SUCESIÓN FELIPE
ORTIZ ORTIZ

Apelada

v.

MARÍA DEL CARMEN
SOTO

Apelante

MARÍA DEL CARMEN
SOTO DÁVILA

Apelante

v.

DIMA ORTIZ
GONZÁLEZ

Apelada

Apelación
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de Toa Alta

Caso Civil Núm.:
TM2012-0037

Sobre:
Desahucio y Cobro de
Dinero

Caso Civil Núm.:
CD15-0294

Acción Civil

KLAN201701365

Panel integrado por su presidente, la Juez Nieves Figueroa, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.¹

Nieves Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de marzo de 2019.

Comparece ante nosotros la señora María del Carmen Soto Dávila (en adelante “señora Soto” o “apelante”), mediante recurso de apelación. Solicita la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (en adelante “TPI” o “Tribunal”), mediante la cual se declaró Con Lugar la *Demanda* sobre desahucio presentada en su contra por la señora Dima Ortiz

¹ Según Orden Administrativa Núm. TA-2019-012 del 15 de enero de 2019 se designa al Juez Salgado Schwarz en sustitución del Juez González Vargas, ya que éste se acogió a los beneficios de jubilación.

González (en adelante “señora Ortiz” o “apelada”) y No Ha Lugar a la acción de usucapión que esta presentó.

Examinado el recurso, así como el derecho aplicable, acordamos confirmar la *Sentencia* recurrida.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que, el 23 de enero de 2012, la señora Ortiz presentó una *Demanda* sobre desahucio y cobro de dinero contra la señora Soto (TM2012-0037). La apelada alegó que heredó de su difunto padre—Felipe Ortiz Ortiz—una participación de la propiedad inmueble ubicada en la Calle del Parque #102 del Barrio Candelaria Arenas de Toa Baja. Argumentó que la señora Soto se mudó al referido inmueble con el señor Ángel Miguel Cruz, nieto del causante. No obstante, adujo que aun cuando se separaron, la apelante permaneció en la propiedad a pesar de haberse requerido su desalojo en agosto de 2011. Además, la señora Ortiz alegó que la apelante adeudaba cinco (5) meses de arrendamiento, para un total de \$2,500.00.²

El 13 de marzo de 2012, la señora Soto contestó la *Demanda* negando las alegaciones esenciales presentadas en su contra. Asimismo, puntualizó que ha vivido la propiedad desde el año 1981, realizando actos propios y formalidades legales en concepto de dueña, de forma pública, pacífica e ininterrumpida por el transcurso de más de 30 años.³

Posteriormente, el 2 de mayo de 2014, la señora Soto presentó un pleito aparte sobre usucapión contra la señora Ortiz y varios herederos (D AC2014-1185). Alegó que ha estado en posesión de la propiedad “desde el año 1981 en forma ininterrumpida, pública, pacífica, y en concepto de dueño, [...]”, por lo que adquirió la misma en virtud de prescripción adquisitiva extraordinaria. Además, adujo

² Véase Apéndice del Apelante, Anejo 1, *Demanda*, págs.1-2.

³ *Id.*, Anejo 2, *Contestación a la Demanda*, págs.3-4.

que la casa edificada en la propiedad tuvo un costo aproximado de \$90,000.00.⁴

Ante tales circunstancias, la señora Ortiz presentó *Contestación a Demanda*, negando las alegaciones presentadas por la apelante. En la misma indicó que existía una acción de desahucio contra la señora Soto para que entregara la propiedad sobre la cual reclamaba prescripción adquisitiva. De igual forma, adujo que al haber sido invocado el derecho de prescripción adquisitiva en el pleito de desahucio, convirtiéndolo en ordinario, procedía la desestimación de la demanda.⁵

Luego de varios trámites procesales, incluyendo la consolidación de ambos casos (CD-2015-0294)⁶ y la celebración del juicio en su fondo, el TPI emitió *Sentencia Enmendada* el 18 de mayo de 2017, notificada y archivada en autos el 25 de mayo de 2017. En la misma declaró Con Lugar la acción de desahucio y No Ha Lugar la acción de usucapión.⁷

A base de la prueba documental y testifical desfilada ante sí, el TPI concluyó que la señora Ortiz,

“[...] demostró que es titular Registral en comunidad hereditaria de la propiedad cuya posesión solicita. La [señora Soto] por su parte no trajo al Tribunal evidencia prima facie que estableciera su título o que posee en concepto de dueño, no siendo suficiente la alegación de título.”⁸

Además, el Tribunal determinó que

“[d]el propio testimonio de la [señora Soto] surgió que ocupó la propiedad en virtud de permiso que le concedió la madre de su esposo. La [señora Soto] siempre poseyó la propiedad conociendo que no era dueña, además... no presentó evidencia documental que estableciera actos de domino que mediante preponderancia establecieran la ocupación a título de dueña durante 30 años.”⁹

⁴ Véase Apéndice del Apelante, Anejo 3, *Demanda*, págs.5-8.

⁵ *Id.*, Anejo 20, *Contestación a Demanda (Núm. D AC2014-1185)*, págs.94-95.

⁶ *Id.*, Anejos 12 y 13, “*Moción de Consolidación*” y “*Notificación y Orden 12 de febrero de 2015*”, págs.25-29.

⁷ *Id.*, Anejo 17, *Sentencia Enmendada*, págs.55-72.

⁸ *Id.*, pág.64.

⁹ *Id.*, pág.68.

Por otro lado, el TPI concluyó que la apelante era edificante de mala fe, al construir sin la autorización de los dueños del bien inmueble. En consecuencia, perdió lo edificado y no tiene derecho a indemnización alguna por las mejoras realizadas a la propiedad. Finalmente, impuso temeridad a la apelante condenándola a pagar honorarios de abogado, por radicar en el Tribunal de Bayamón una acción de Usucapión con posterioridad a la radicación del pleito de desahucio.

Inconforme con la determinación del TPI, la señora Soto solicitó reconsideración, sin éxito.¹⁰ Todavía insatisfecha, acudió ante nosotros mediante el recurso de apelación de epígrafe, en el cual le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

- A. ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE LA APELANTE NO PRESENTÓ EVIDENCIA DE POSEER EN CONCEPTO DE DUEÑO, POR 30 AÑOS O CONSTRUYÓ SIN AUTORIZACIÓN DE LOS DUEÑOS, TODO ELLO INSOSTENIBLE A BASE DE LA PRUEBA TESTIFICAL Y DOCUMENTOS EN EL EXPEDIENTE.
- B. ERRÓ EL TPI Y CONSTITUYE UN ABUSO DE DISCRECIÓN DETERMINAR TEMERIDAD E IMPONER LA SUMA EXAGERADA DE \$5,000 A LA APELANTE, A BASE DEL COMPORTAMIENTO PROCESAL, LA PRUEBA TESTIFICAL Y DOCUMENTOS EN EL EXPEDIENTE.

II.

A. La Apreciación de la Prueba

Es norma conocida que los tribunales apelativos no intervenimos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos que realiza el foro primario, [...]. Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, 196 DPR 884, 917 (2016); Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 771 (2013). Siendo ello así, [...] [no debemos] intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por dicho

¹⁰ El 16 de agosto de 2017, notificada y archivada en autos el 28 de agosto de 2017, el TPI emitió una *Resolución* en la que consignó la prueba documental estipulada por ambas partes y la numeró del Exhibit 1 al 25. Además, declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por la señora Soto.

foro en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto. Citibank, N.A. v. Cordero Badillo, 200 DPR ___, 2018 TSPR 119; Ramos Milano v. Wal-Mart, 168 DPR 112, 121 (2006).

Recientemente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, en el caso de Pueblo v. Toro Martínez, 200 DPR ___, 2018 TSPR 145, citando lo dispuesto en Dávila Nieves v. Meléndez Marín, *supra*, expresa que:

[...], un juzgador incurre en pasión, prejuicio o parcialidad si actúa "movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna". Por otro lado, enunciamos que se consideran claramente erróneas las conclusiones del foro revisado "si de un análisis de la totalidad de la evidencia, este Tribunal queda convencido de que se cometió un error, [...] [porque] las conclusiones están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida". Es decir, consideramos que se incurre en un error manifiesto cuando "la apreciación de esa prueba se distancia de la realidad fáctica o es inherentemente imposible o increíble".

Por otro lado, "[u]n tribunal puede incurrir en abuso de discreción cuando el juez ignora sin fundamento algún hecho material; cuando el juez le concede demasiado peso a un hecho inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando este, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable". Citibank, N.A. v. Cordero Badillo, *supra*; Pueblo v. Custodio Colón, 192 DPR 567, 588-589 (2015).

En síntesis, ante una alegación de pasión, prejuicio o parcialidad, los foros apelativos debemos evaluar si el juez o la jueza cumplió su función judicial de adjudicar la controversia específica conforme a derecho y de manera imparcial, pues sólo así podremos

descansar con seguridad en sus determinaciones de hechos. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, *supra*, pág.777.

De otra parte, y por también considerarlo en extremo pertinente para la correcta disposición del asunto que nos ocupa, conviene recordar que al hablar de "la discreción que tiene un tribunal de justicia" nos referimos a la facultad que tiene dicho foro para resolver de una forma u otra, o de escoger entre varios cursos de acción. Citibank, N.A. v. Cordero Badillo, *supra*; García López y otro v. E.L.A., 185 DPR 371 (2012); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). El ejercicio adecuado de tal discreción está "inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". *Id.*; García v. Asociación, 165 DPR 311, 321 (2005); García v. Padró, *supra*, pág.335. En ese sentido, la discreción es "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Id.*; Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723, 729 (2016). Esta se "nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna". *Id.*; SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 435 (2013).

Partiendo de esas premisas, la discreción que cobija al Tribunal de Primera Instancia en sus determinaciones discrecionales es amplia, por lo que sus decisiones merecen gran deferencia. Citibank, N.A. v. Cordero Badillo, *supra*; Mejías et al. v. Carrasquillo et al., 185 DPR 288, 306-307 (2012). Ello, pues es el foro primario quien conoce las particularidades del caso, tiene el contacto con los litigantes y examina la prueba presentada por éstos. *Id.*

Esto, pues en nuestro ordenamiento judicial le damos deferencia al juzgador de hechos en cuanto a su apreciación de la prueba testifical porque, al ser una tarea llena de elementos

subjetivos, es quien está en mejor posición para aquilatarla. Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, *supra*, pág. 917. Es el Tribunal de Primera Instancia el que tuvo la oportunidad de oír y ver el comportamiento de[l] testigo. *Id.* Por ello, cuando la evidencia directa de un testigo le merece entero crédito a este, ello es prueba suficiente de cualquier hecho. *Id.*; SLG Torres-Matundan v. Centro Patología, 193 DPR 920 (2015). Además, la Regla 110 de Evidencia dispone que un testigo que merezca entero crédito al Tribunal de Primera Instancia es prueba suficiente de cualquier hecho. 32 LPRA Ap. VI, R.110.

De esa forma, la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que, luego de un análisis integral de la prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia. Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, *supra*, pág. 917; Rivera Menéndez v. Action Service, 185 DPR 431, 444 (2012). Este estándar de revisión, por ejemplo, restringe nuestra facultad para sustituir el criterio del foro primario a escenarios en que de la prueba admitida no exista base suficiente que apoye tal determinación. Pueblo v. Toro Martínez, *supra*.

Sin embargo, cuando las conclusiones de hecho del foro de instancia estén basadas en prueba pericial o documental, el tribunal revisor se encuentra en la misma posición que el foro recurrido. Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, *supra*, pág. 918; González Hernández v. González Hernández, 181 DPR 746 (2011).

B. La Prescripción Adquisitiva o Usucapión

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. SLG Rivera-Morales, 187 DPR 15, 26 (2012); Artículo 549 del Código Civil, 31 LPRA sec.1931; Artículo 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31

LPRÁ sec.5241. La prescripción adquisitiva se bifurca en dos modalidades, a saber: la ordinaria y la extraordinaria. *Id.*, pág.27; J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Ed. Offirgraf, T. II, 1983, pág. 265.

En lo pertinente al caso ante nuestra consideración, la prescripción adquisitiva extraordinaria encuentra su base estatutaria en el Artículo 1859 del Código Civil, el cual 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 LPRÁ sec.5280; Véase, además, Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, *supra*, pág.28; 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. Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, *supra*. Ahora bien, para que se produzca la prescripción extraordinaria que establece el Artículo 1859 del Código Civil, *supra*, el TSPR estableció que los tribunales de justicia deben exigir 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 el dueño del inmueble poseído y (5) cuya posesión resulte además pública, 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. *Id.*, págs.28-29; Dávila v. Córdova, 77 DPR 136, 150-151 (1954). (Énfasis suplido).

Sin embargo, “el tipo de posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la denominada posesión civil y no la natural”. Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, *supra*, pág.29; Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, *supra*. La posesión natural es definida como “la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona”. Artículo 630 del Código Civil, 31 LPRA sec.1421 De otra parte, la posesión civil “es esa misma tenencia o disfrute, unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos”. *Id.* Por lo tanto, **la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño porque "sólo la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio"**. Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, *supra*, pág.29; Sol Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real, *supra*, pág. 8; véase, además, J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo III, Vol. 1, 3ra ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 318. (Énfasis suplido).

Se concibe que un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que es el verdadero dueño, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular este pueda tener. *Id.*; Vélez Cordero v. Medina, 99 DPR 113, 119 (1970).

El TSPR ha enfatizado que “los actos ejecutados por licencia o mera tolerancia del dueño no son suficientes para que se cumpla con los requisitos de la prescripción extraordinaria puesto que no se configura la posesión en concepto de dueño”. Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, *supra*, pág.29. Así pues, **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. *Id.*; véase, además, Sol Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real, *supra*; Sánchez González v. Registrador, 106 DPR 361, 375 (1977); Dávila v. Córdova, *supra*, págs. 143-148. (Énfasis suplido).

Ahora bien, el efecto consumado de la usucapión no será posible 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. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, *supra*, págs. 29-30. En lo referente a la interrupción, el Artículo 1843 del Código Civil de Puerto Rico, establece que la "posesión se interrumpe para los efectos de la prescripción, natural o civilmente".31 LPRa sec. 5264.

A estos efectos, se interrumpe civilmente la posesión:

- (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. Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, *supra*, págs.30; Véase además, Arts. 1845, 1847 y 1848 del Código Civil, 31 LPRa secs.5266, 5268 y 5269.

De no interrumpirse el término prescriptivo para la prescripción adquisitiva, el usucapiente adquirirá el dominio de la cosa. *Id.* Al consumarse la usucapión, la doctrina sostiene que la actuación del usucapiente adquiere eficacia retroactiva al momento en que este inició la posesión con sus requisitos necesarios, mientras que los actos realizados por el poseedor anterior quedan resueltos. *Id.*; M. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XXV, vol. 1, EDERSA, Madrid, 1993, págs. 247-248.

C. Accesión y Edificación en suelo ajeno

De entrada, debemos exponer lo dispuesto en nuestro Código Civil en torno a la figura de la accesión. Laboy Roque v. Pérez y otros,

181 DPR 718, 726 (2011). El Artículo 287 del Código Civil, dispone que "la propiedad de los bienes, ya sean muebles o inmuebles, lleva consigo el derecho por accesión, a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente. *Id.*; 31 LPRA sec.1131. La accesión se ha definido "como el derecho en virtud del cual el propietario de una cosa hace suyo todo lo que ésta produce o se le une o incorpora artificialmente." J. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, 5ta reimp., San Juan, Escuela de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, 2005, T.II, pág. 85.

Conforme a lo anterior, el TSPR ha expresado que el Código Civil regula la accesión de inmuebles de la siguiente manera:

El Art. 294 reconoce como regla general que todo lo que se edifica, planta o siembra en predios ajenos, así como las mejoras o reparaciones hechas en ellos, le pertenecen al dueño de los mismos, sujeto a las demás disposiciones que regulan este tipo de accesión. Asimismo, el Art. 297 regula los casos en los que se ha construido una edificación de buena fe en suelo ajeno.

Ante esas circunstancias, el dueño del terreno tendrá derecho a hacer suya la obra, previo al pago de la compensación establecida en dicho artículo; a obligar al que construyó a pagar el precio del terreno o; a no ejercitar ninguna de las acciones anteriores. De igual forma, el edificante de buena fe tendrá derecho a la compensación establecida en el Art. 297, así como a retener la posesión de lo edificado mientras no se le compense. **En cambio, el que edifica de mala fe no tiene derecho alguno sobre lo edificado ni a una compensación.** *Laboy Roque v. Pérez y otros, supra*, 726-727. (Énfasis suplido).

Así pues, la buena fe se presume mientras no sea controvertida. *C.R.U.V. v. Román* 100 DPR 318, 326 (1971); Artículo 364 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1425. Ahora bien, ésta cesa desde el momento en que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título. *Id.*; Artículo 293 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1146. Al determinarse la mala fe, el dueño del terreno en que se haya edificado puede exigir la demolición de la obra reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó. *Id.*; Artículo 299 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1166.

Asimismo, el TSPR sostiene que **son constructores de mala fe los que construyen en predio ajeno sin autorización alguna del dueño y a sabiendas de que el terreno no les pertenecía.** C.R.U.V. v. Román supra, 327 (1971). (Énfasis suplido).

Sin embargo, “[c]uando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño de éste, los derechos de uno y otro serán los mismos que tendrían si hubieren procedido ambos de buena fe”. Artículo 300 del Código Civil, 31 LPRa sec.1167. Igualmente, el referido artículo aclara las circunstancias en que el dueño del suelo actúa de mala fe, entendiéndose, cuando “el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia o paciencia, sin oponerse”. *Id.*

D. Temeridad

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRa Ap. V, R. 44.1 (d), rige la imposición de honorarios de abogado y establece, en lo pertinente, lo siguiente:

En 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. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

El concepto temeridad es amplio. Torres Montalvo v. Gobernador ELA, 194 DPR 760, 778 (2016). La regla no define lo que constituye conducta temeraria, pero el TSPR la ha descrito como un comportamiento que incide en los procesos judiciales y afecta, tanto el buen funcionamiento de los tribunales, como la administración de la justicia. *Id.*; Meléndez Vega v. El Vocero de PR, 189 DPR 123 (2013). El mecanismo provisto en la Regla 44.1(d) tiene como propósito "establecer una penalidad a un litigante perdedor

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, trabajo e inconveniencias de un pleito". *Id.*; Andamios de PR v. Newport Bonding, 179 DPR 503, 520 (2010), citando Fernández v. San Juan Cement Co., Inc., 118 DPR 713, 718 (1987); Véase, además, Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al., 185 DPR 880, 925-926 (2012); C.O.P.R. v. S.P.U., 181 DPR 299, 342 (2011).

Una vez el tribunal determina que se incurrió en tal conducta, está obligado a imponer el pago de los honorarios a favor de la parte que prevalece en el pleito. Torres Montalvo v. Gobernador ELA, *supra*, pág.779; Meléndez Vega v. El Vocero de PR, *supra*; Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al., *supra*. El tribunal determinará la suma específica que ha de concederse dependiendo del grado o la intensidad de tal conducta. *Id.*; Meléndez Vega v. El Vocero de PR, *supra*. Así pues, conforme a la normativa procesal aplicable, aquel que promueve una acción frívola, con total ausencia de fundamento legal que la apoye, se expone a ser penalizado. *Id.*

III.

En el caso que nos ocupa, la apelante alega que el TPI se equivocó en su apreciación de la prueba testifical y documental al determinar que no presentó evidencia de su posesión en concepto de dueña por 30 años y que edificó sin autorización. Igualmente, aduce que el TPI abusó de su discreción al imponerle conducta temeraria. Ahora bien, al estar los errores relacionados en cuanto a la apreciación de la prueba por el TPI, serán discutidos conjuntamente.

En lo pertinente al asunto ante nuestra consideración, es preciso establecer si la señora Soto presentó prueba de la que se desprenda el cumplimiento con el término y los actos requeridos para que se produzca la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Evaluada la prueba detenidamente, surge que la propiedad ubicada en la Parcela Núm.102 de la comunidad rural Arenas del barrio Candelaria de Toa Baja, pertenecía al señor Félix Ortiz Ortiz desde el 25 de octubre de 1974.¹¹ El 2 de septiembre de 1978, falleció el señor Ortiz¹², pasando el inmueble a ser parte de su caudal hereditario.¹³ La propiedad estuvo cerrada por un tiempo.¹⁴ Luego el señor Guillermo Ortiz, hijo del causante, vivió en la propiedad hasta la fecha de su muerte el 28 de abril de 1984.¹⁵

Así las cosas, la casa quedó sola un tiempo hasta que la hermana de la apelada, la señora Concepción Ortiz, permitió a su hijo Ángel Miguel vivir en la propiedad con la señora Soto y sus hijos.¹⁶ La apelante afirmó bajo juramento que su suegra los dejó vivir en la casa¹⁷ que pertenecía al señor Félix Ortiz¹⁸. Luego, en el año 2000 la señora Soto se separó del señor Ángel Miguel.¹⁹ Ante tales circunstancias, la señora Soto se quedó viviendo la propiedad.²⁰

Ahora bien, en julio y agosto de 2011 la señora Ortiz envió cartas a la apelante, solicitando el desalojo de la propiedad porque

¹¹ Véase apéndice de la apelada, Apéndice VI, *Escritura Núm.126 de Segregación y Compraventa*, págs.13-17. Véase además, Apéndice VII, *Estudio de Título de la Parcela 102 Calle Parque*, pág. 18.

¹² *Id.*, Apéndice I., *Acta de defunción de Felipe Ortiz*, pág. 1.

¹³ *Id.*, Apéndice II, *Resolución Herederos*, págs.2-3. Véase, además, Apéndice III, *Instancia Derecho Hereditario*, págs. 4-8 y Apéndice VIII, *Certificación del Registro de la Propiedad*, págs. 19-22.

¹⁴ Véase, *Transcripción de prueba oral estipulada*, en adelante TPO, del 22 de octubre de 2015, Testimonio de la señora Dima Ortiz, pág. 36, líneas 6-8. Véase además, TPO, 4 de marzo de 2016, testimonio de Eloide Ortiz, pág. 55, líneas 2-4 y pág. 57, líneas17-21; Testimonio de Irma Gutiérrez, pág. 92, líneas 20-24.

¹⁵ *Id.*, TPO del 4 de marzo de 2016, Testimonio de Eloide Ortiz, pág.57, línea 21-22; Testimonio José Cesáreo Carmona, págs. 70-72; Testimonio Irma Gutiérrez, págs. 92-94; Testimonio Felicita Luiña, págs. 125 y 126 (líneas 1 y 2).

¹⁶ *Id.*, TPO 22 de octubre de 2015, Testimonio de Dima Ortiz, págs. 39 (líneas13-25) y 40 (línea 1). Véase además, TPO de 4 de marzo de 2016, Testimonio de Eloide Ortiz, pág. 58, líneas 1-4; Testimonio de Irma Gutiérrez, pág. 97 (líneas 3-12) y 101 (líneas 10-15).

¹⁷ *Id.*, TPO 4 de marzo de 2016, Testimonio María del C. Soto, pág. 110, líneas 7-9

¹⁸ *Id.*, pág. 109, líneas12-20. Véase, además, TPO 20 de abril de 2016, Testimonio María del C. Soto, pág. 47, líneas 1-4 y pág. 77, líneas 3-8.

¹⁹ *Id.* TPO 20 de abril de 2016, Testimonio María del C. Soto, pág. 9 (líneas 4-5), pág. 22 (líneas 2-3) y pág. 79 (líneas 20-22).

²⁰ *Id.*, pág. 79 (líneas 20-22).

los herederos querían liquidar la comunidad hereditaria.²¹ Al hacer caso omiso, el 23 de enero de 2012 la señora Ortiz presentó una *Demanda* de desahucio contra la señora Soto.²²

De los hechos antes expuestos queda meridianamente claro que la apelante no cumplió con los requisitos para obtener título por prescripción adquisitiva. En primer lugar la señora Soto entró en posesión del inmueble con autorización y permiso otorgado por la señora Concepción Ortiz, quien es coheredera de la propiedad en cuestión. Al estar en posesión del inmueble con permiso, la señora Soto no puede adquirir el dominio, ni ningún otro derecho por prescripción extraordinaria.

Por otro lado, la señora Soto tampoco estuvo en posesión continua de la propiedad durante el término requerido de treinta años. El 23 de enero de 2012, la apelada interrumpió el término prescriptivo con la presentación de una *Demanda* en desahucio contra la apelante. Por tanto, al entrar la señora Soto en posesión de la propiedad luego de la muerte del señor Guillermo Ortiz, en 1984, habían transcurrido 27 años al interrumpirse el término judicialmente.

De un examen de la totalidad del expediente, existe base suficiente para sostener la determinación del foro recurrido. En efecto, no se desprende que la apelante haya presentado evidencia sobre la posesión del inmueble en concepto de dueña, por 30 años. Su prueba se basó únicamente en demostrar las mejoras realizadas en la heredad ajena. Por tal razón, dada la credibilidad otorgada por el TPI a la prueba documental y testifical de la señora Ortiz, nos parece propio resaltar que la apelante no cumplió con los requisitos de usucapión.

²¹ Véase apéndice de la apelada, Apéndice XI, *Carta del 11 de julio de 2011*, pág.30. Véase, además, Apéndice XII, *Carta del 11 de agosto de 2011*, págs.31-32.

²² Véase apéndice de la apelante, Apéndice I, *Demanda*, págs.1-2.

Igualmente, el TPI actuó correctamente al concluir que la señora Soto edificó sin el consentimiento de los dueños de la propiedad en cuestión. Examinada la prueba de la señora Soto, no surge evidencia que haga constar la autorización de la apelada o de los coherederos del señor Félix Ortiz para realizar las mejoras alegadas. Inclusive, surge de los autos que aun radicada la *Demanda* de desahucio, el TPI tuvo que emitir *Orden* para que la señora Soto desistiera de edificar en la propiedad.²³ Por consiguiente, la apelante como edificante de mala fe no tiene derecho alguno a compensación sobre lo edificado.

Finalmente, en cuanto al error sobre la temeridad imputada a la señora Soto, nos corresponde evaluar si el TPI abusó de su discreción al imponer la misma.

Analizado el expediente, es evidente que procedía imponer el pago de honorarios por temeridad a la apelante. Surge de la prueba ante nos que la señora Soto en una actitud desprovista de fundamentos, obligó innecesariamente a la señora Ortiz, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito, al presentar la acción de usucapión con posterioridad a la radicación de la *Demanda* sobre desahucio. En consecuencia, al no cumplir la señora Soto con los requisitos exigidos para una prescripción adquisitiva extraordinaria, promovió una acción frívola y sin fundamento que la apoyara, justificándose la cantidad impuesta por el TPI en concepto de honorarios de abogado por temeridad. Por tal razón, se deja en efecto la partida de \$5,000.00 impuesta a la apelante.

Según la normativa vigente, no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad, las determinaciones de hechos que realiza el foro primario o sustituir el

²³ Véase Apéndice de la Apelante, Apéndice 10, *Orden*, págs. 22-23.

criterio utilizado por dicho foro en el ejercicio de su discreción, a menos que se pruebe que haya actuado con prejuicio, parcialidad, craso abuso de discreción, o error manifiesto. Así pues, aun cuando nos encontramos en la misma posición que el TPI, al contar con la prueba documental y la transcripción de la prueba oral estipulada en las que apoyó sus determinaciones de hechos, no intervendremos con la evaluación realizada. Luego de un análisis integral de la misma no surge insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia.

VI.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* recurrida.

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