

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
**PANEL I**

LUIS ALBERTO ALVARADO  
VARGAS, EDNA MARÍA ORTIZ  
LABRADOR Y LA SOCIEDAD LEGAL  
DE GANANCIALES COMPUESTA  
POR AMBOS  
APELADOS

v.

GERARDO RIVERA ZAYAS, ANA  
LUISA RODRÍGUEZ Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES COMPUESTA POR  
AMBOS  
APELANTES

KLAN201801304

APELACIÓN  
PROCEDENTE DEL  
TRIBUNAL DE  
PRIMERA  
INSTANCIA, SALA DE  
COAMO

CASO NÚM.:  
B2CI2015-00883

SOBRE:  
ACCESIÓN

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de octubre de 2019.

Comparece el Sr. Gerardo Rivera Zayas, la Sra. Ana Luisa Rodríguez Ortiz y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (apelantes) y nos solicitan que revoquemos la Sentencia emitida el 1 de octubre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Coamo (TPI) y notificada el 2 de octubre de 2018. Mediante el referido dictamen, se declaró con lugar la demanda sobre accesión presentada por el Sr. Luis Alberto Alvarado Vargas, la Sra. Edna María Ortiz Labrador y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (apelados) en contra de los apelantes y denegó la reconvencción presentada por estos últimos. En consecuencia, determinó que los apelados tenían derecho a hacer suya cierta propiedad, luego de pagar al apelante el costo de tasación de la estructura.

Considerados los alegatos de las partes, los documentos que le acompañan y la transcripción de la prueba oral presentada, a la luz del derecho aplicable confirmamos el dictamen apelado.

Número Identificador

SEN2019 \_\_\_\_\_

-I-

El 3 de agosto de 2015, los apelados presentaron una demanda sobre derecho de accesión en contra de los apelantes. En esta alegaron ser dueños de una propiedad de 15,721.56 metros cuadrados, ubicada en el Barrio Pulguillas del Municipio de Coamo. Señalaron que los apelantes adquirieron por \$15,000.00, “una casa que había sido construida en la finca antes descrita con conocimiento de la (sic) que la misma estaba ubicada en una finca ajena y es la que le pertenece a la parte demandante.”<sup>1</sup> Los apelados indicaron que habían enviado una carta por correo certificado y con acuse de recibo notificando su interés en proceder con la accesión de la edificación y dicha petición extrajudicial fue rechazada por los apelantes.

De otra parte, los apelados reconocieron que la edificación adquirida por los apelantes fue construida de buena fe, por lo cual están dispuestos a indemnizarlos mediante la adquisición de la propiedad por \$15,000.00. Ante ello, solicitaron al TPI que decretara que la edificación tiene un valor de \$15,000.00. Asimismo, solicitaron que se les ordenara a los apelantes a otorgar escritura de compraventa entregándoles la edificación en controversia. Finalmente, los apelados solicitaron que se le ordenara a los apelantes que, una vez fuera consignado en el tribunal el valor de la edificación, entregaran la posesión de la misma y que de éstos no cumplir con lo ordenado se ordenara su lanzamiento.

El 25 de enero de 2016, los apelantes presentaron su *Contestación a Demanda*. En síntesis, estos alegaron que la edificación que habían comprado y en la que residen enclava en un predio de terreno que les perteneció a los padres del coapelante Gerardo Rivera Zayas.<sup>2</sup> Por tanto, arguyeron que no procede la

---

<sup>1</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 2.

<sup>2</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 4.

accesión de la edificación, pues la propiedad en la que se encuentra enclavada no pertenece a los apelados. Junto con su alegación responsiva, los apelantes presentaron una reconvención. En esta alegaron que la demanda era frívola, por lo cual reclamaron ser indemnizados por los gastos incurridos que estimaron en una cantidad no menor de \$15,000.00.

El 31 de julio de 2017, los apelados presentaron una *Solicitud de Sentencia Sumaria*, a la cual anejaron una *Certificación de Mesura*, juramentada. Esta fue preparada por el Ing. Francisco Ortiz Arriaga y fechada el 6 de junio de 2016. En primer lugar, mediante dicha certificación se establece la manera en que los apelados advinieron a ser titulares del terreno descrito en la demanda y el cambio de cabida a 10,984.6696 metros cuadrados que tuvo dicho predio luego de que se le segregara una parcela. Los apelados alegaron que dada la medida realizada por el Ing. Ortiz Arriaga y los planos que éste preparó, no existe controversia de que la edificación objeto del pleito ubica en su terreno. De igual manera, señalaron que “no existe controversia en cuanto al hecho de que los demandados [apelantes] son titulares de buena fe de la propiedad que se interesa acceder por los demandantes [apelados].”<sup>3</sup>

El 27 de febrero de 2018, los apelantes presentaron *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Desestimación por Prescripción*. En primer lugar, sostuvieron que los apelados reconocieron en su contestación al primer pliego de interrogatorio “que la casa y terreno de la propiedad en controversia fue ocupado por un tercero desde 1979.”<sup>4</sup> Destacaron que la demanda se presentó 36 años luego de que se ocupara el terreno, por lo que se configuró la usucapión de mala fe y por ello la demanda está prescrita. En la alternativa, sostuvo que se debe denegar la solicitud

---

<sup>3</sup> *Íd.*, pág. 17.

<sup>4</sup> *Íd.*, pág. 34.

de sentencia sumaria por existir controversia sobre hechos materiales, en particular sobre la titularidad del terreno, así como de la estructura.

El 6 de marzo de 2018, el TPI emitió una *Resolución* en la que determinó que tanto la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, como su oposición no cumplen con los requisitos establecidos en nuestro ordenamiento y jurisprudencia por lo cual denegó dictar sentencia sumaria. No obstante, ordenó a las partes que presentaran antes de iniciarse el juicio en su fondo una moción conjunta sobre hechos estipulados. Por otra parte, el 12 de julio de 2018, el TPI emitió una *Orden* mediante la cual indicó a las partes que la solicitud de desestimación, que permanecía pendiente, sería atendida durante la vista evidenciaria del 16 de julio de 2018.

El juicio en su fondo fue celebrado el 16 de julio de 2018, 7 y 11 de septiembre de 2018. En el juicio testificaron por la parte apelada: el Sr. José Alvarado Vega, padre del apelado; la Sra. Ana L. Alvarado Vargas, hermana del apelado; el Ing. Francisco Ortiz Arriaga; y el apelado Luis Alberto “Papo” Alvarado Vargas. La parte apelante presentó los testimonios de las siguientes personas: el Sr. Luis Antonio “Luisito” Alvarado Reyes, primo del apelado; la Sra. Lydia M. Sáez Benítez, prima del padre del apelante; la Sra. Ana Luisa Rodríguez Ortiz, esposa del apelante; la Sra. Luz Idalia Rivera Zayas, hermana del apelante; y el apelante Gerardo “Rafy” Rivera Zayas. Durante el juicio, el abogado de la parte demandada, Lcdo. Víctor M. Rivera Ríos, presentó una solicitud de desestimación al amparo de la Regla 39.2 (c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2 (c), la cual fue denegada por el Tribunal.

Sometido el caso por las partes, el 1 de octubre de 2018, el TPI emitió la Sentencia objeto del presente recurso. En su dictamen el TPI formuló varias determinaciones de hechos de las cuales destacamos las siguientes:

1. El Sr. José Alvarado Vega [padre del demandante] reside en la Carretera 7[2]3, Sector Bomberito del Barrio Pulguillas en Coamo, Puerto Rico. Lleva viviendo en el Barrio Pulguillas desde que nació, hace 78 años.
2. Doña Josefa Benítez Rivera tenía por lo menos una hermana de nombre Concepción t/c/c Concha y un hermano de nombre Armando.
3. Doña Concepción Benítez Rivera t/c/c Concha tuvo, a su vez, por lo menos tres hijos de nombres: Juan Alfonso t/c/c Fonso, Daly y Armando.
4. Don Juan Alfonso t/c/c Fonso, quién se casó con Juanita Zayas, tuvo siete hijos: Gerardo t/c/c Rafi (aquí demandado), Alfonso t/c/c Fonsi (previo dueño de la casa que nos ocupa); Héctor; Sandra; Luis; Idalia y Luis A.
5. Mediante escritura de compraventa número 6 otorgada el 30 de mayo de 1978 ante el notario José E. Sánchez Sólivan, el Sr. José Alvarado Vega y su esposa Delia Paz Vega compraron a doña Josefa Benítez Rivera y a sus tres hijos, tres inmuebles de 2, 4 y 8 cuerdas, que se describen a continuación:

. . . . .

RÚSTICA: Predio de terreno sito en el barrio Pulguillas de Coamo, Puerto Rico, compuesto de 4 cuerdas, o sea, 1 hectárea, 57 áreas y 6 centiáreas lidiando al Norte y Oeste con el vendedor; y al Sur y Este con Luis Caratini.

Fincas 2176, 2178, 2177, inscritas a los folios 60, 68 y 64 del tomo 55 de Coamo, inscripciones terceras, Registro de la Propiedad de Barranquitas.

6. La escritura de compraventa número 6 fue inscrita en el Registro de la Propiedad.
7. Para la fecha en que el Sr. José Alvarado Vega le compró a doña Josefa Benítez, había varias casas construidas en los terrenos.
8. Al fallecer la Sra. Delia Paz (esposa de José Alvarado Vega), y discutido y acordado con sus hijos, el Sr. José Alvarado Vega, y sus otros hijos le donaron el predio de cuatro cuerdas a su hijo Luis Alberto Vargas (aquí demandante).
9. Mediante escritura número 165 de partición, adjudicación y donación otorgada el 23 de agosto de 2005 ante el notario José Ángel Santini Bonilla, los hermanos [...] y el padre de ellos José Alvarado Vega donaron al demandante Luis Alberto Alvarado Vargas (también hijo de José Alvarado Vega) sus participaciones en el predio de terreno de 4 cuerdas.
10. Las cuatro cuerdas donadas al demandante [...] son las mismas cuatro cuerdas de la finca que en el 1978 el Sr. José Alvarado Vega le había comprado a doña Josefa Benítez.
11. La finca de 4 cuerdas es la llamada 'finca remanente'. La finca principal había sido segregada anteriormente en dos ocasiones.
12. En el plano o polígono preparado para el juicio, se muestra la finca remanente, y se relacionan varias estructuras (mediante número) con ciertas personas, según se indica a continuación:
  - Casa 1 – Luis Alberto Alvarado Vargas.
  - Casa 2 – Ismael Mercado Ortiz (cuya esposa es Carmen Delia Alvarado Vargas).
  - Casa 3 – Juana Zayas (cuyo esposo es Juan Alfonso Rivera).

- Casa 4 – demandados Gerardo Rivera Zayas t/c/c Rafi y su esposa Ana Luisa Rodríguez (casa en controversia).
  - Casa 5 – Luis Alvarado Reyes
  - Casa 6 - Luis Alvarado Reyes
  - Casa 7 - Luis Alvarado Reyes (reside el hijo del demandante, Luis Andrés Alvarado Ortiz).
  - Casa 8 – Luis A. Rivera Zayas [hermano del demandado e hijo de Don Juan Alfonso] y su esposa Ana I. Alvarado Vargas [hermana del demandante e hija de Don José].
  - Casa 9 – José Alvarado Vega y Delia Paz.
  - Casa 10 – relacionadas con Luis Rivera Zayas y José Alvarado Vega.
13. Las casas identificadas con los números 3, 4, 5, 6, 7 se encuentran dentro de las 4 cuerdas donadas al demandante Luis Alberto Alvarado Vargas.
  14. [...].
  15. [...].
  16. En la casa número 3, localizada al lado de la casa 4, don Juan Alfonso Rivera, padre del demandado, residió en una estructura que se construyó más o menos para los 50's. Don Juan Alfonso Rivera trataba la propiedad, tanto la estructura donde vivía, como el terreno, como suyo. [Nota al calce núm. 3 de la Sentencia suprimida.]
  17. No hay verja que delimite la casa número 3 del resto del predio perteneciente al demandante.
  18. [...].
  19. Cuando José Alvarado Vega compró la finca, la casa de [Don Juan] Alfonso estaba ya construida en el terreno que había comprado.
  20. En o alrededor de 1979, el hermano del demandado, conocido como Fonsi, construyó una estructura sobre el terreno que don Juan Alfonso trataba como suyo. Esta casa (número 4) se construyó al lado de la casa de don Juan Alfonso (la casa número 3). Don Juan Alfonso autorizó al demandado a construir la casa sobre el terreno donde la construyó. La casa del demandado no tiene ningún otro punto divisorio que no sean las paredes de la casa.
  21. El terreno sobre el cual Fonsi construyó la estructura era parte del terreno que le fue donado al demandante en el 2005.
  22. Construida la casa, los vecinos percibían que don Fonsi poseía la casa y el terreno, como dueño.
  23. En la década del 90, Fonsi vendió la estructura número 4 a su hermano, el aquí demandado Gerardo Rivera Zayas.
  24. Cuando el Sr. Luis Alvarado Vargas adquirió la propiedad mediante donación, Gerardo Zayas t/c/c Rafi y la esposa residían en la estructura objeto del pleito.
  25. El demandante Luis Alvarado Vargas siempre consideró que el terreno en que estaba construida la casa número 3 era de su propiedad, aunque toleró que las personas que vivían en las estructuras permanecieran allí.
  26. En el 2015 el demandante presentó reclamación de accesión contra los demandados luego de que se suscitara una serie de problemas que tuvieron con los aquí demandados, quienes son sus vecinos.

Con relación a la compra por los apelantes de la propiedad objeto del pleito, el TPI destacó que “[a]unque utilizamos la palabra ‘compraron’, se debe aclarar que no existen escrituras de

compraventa y obviamente el predio no está segregado.”<sup>5</sup> El TPI determinó que conforme a la prueba desfilada y la credibilidad que le merecieron los testimonios brindados, no procede la usucapión extraordinaria sobre la propiedad en controversia como fue alegado por los apelantes. El TPI sostuvo que estos fueron inconsistentes en sus alegaciones sobre la naturaleza de la posesión del terreno, ya que durante el juicio hubo contradicciones sobre lo que alegaban haber usucapido. Sobre el particular el Tribunal expresó lo siguiente:

Originalmente su posición en cuanto a la propiedad era que poseían en calidad de dueños la estructura, no el terreno. Sobre el terreno donde se encuentra enclavada la estructura, adujeron simplemente que les pertenecía o había pertenecido a las personas que le habían vendido el predio (i.e. el hermano del demandado) o a su familia. Las defensas levantadas se relacionaban a la estructura, poniendo en manos de terceros la posesión en calidad de dueños, del terreno.<sup>6</sup>

Ante ello, el TPI estableció que, durante la tramitación del caso, lo que los apelantes reclamaron fue su titularidad sobre la estructura, por lo que no le mereció credibilidad los testimonios que prestaron en el juicio para tratar de establecer que poseían el terreno en calidad de dueños. De otra parte, el TPI determinó que los apelantes sí eran dueños de la estructura en la que residían, la casa número cuatro. Sin embargo, concluyó que debido a que la referida estructura está ubicada en el terreno propiedad de los apelados procede la accesión solicitada. Dispuso que “[p]or haber sido la estructura construida de buena fe, el demandante tiene derecho de hacer suya la obra, previo al pago a los demandados del costo de tasación de la estructura.”<sup>7</sup> Finalmente, el foro apelado denegó la reconvencción presentada por los apelantes.

El 17 de octubre de 2018, los apelantes presentaron una *Moción Solicitando Enmiendas o Determinaciones Iniciales o*

---

<sup>5</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 93.

<sup>6</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 93.

<sup>7</sup> *Íd.*, pág. 95.

*adicionales Bajo la Regla 43 y Solicitando Reconsideración Bajo la Regla 47.* En ésta, alegaron que el TPI no hizo determinaciones de hechos que estaban fundamentadas en los testimonios y prueba documental que ambas partes presentaron. Ante ello, enumeraron las enmiendas a las determinaciones de hechos que solicitaban, así como las determinaciones adicionales que proponía. El TPI denegó su solicitud mediante *Resolución* emitida el 22 de octubre de 2018.

En desacuerdo con el dictamen del TPI los apelantes acuden ante este Tribunal de Apelaciones y nos plantean los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI en la apreciación de la prueba al omitir admisiones de testigos de apelados sobre hechos materiales que cumplen con los requisitos de la prescripción extintiva por razón de su inacción.

Erró el TPI en la apreciación de la prueba al omitir prueba de ambas partes sobre hechos materiales que cumplen con los requisitos de usucapión por razón de la posesión de Don Fonso y sus sucesores.

Erró el TPI en la apreciación de la prueba al no ajustar su sentencia conforme la solicitud de enmiendas o determinaciones iniciales o adicionales bajo la Regla 43 para incluir prueba del juicio.

El 28 de mayo de 2019, emitimos una *Resolución* en la que ordenamos al TPI elevar los autos originales del caso y la prueba presentada durante el juicio. Ello con el fin de atender cabalmente la impugnación a la apreciación de la prueba que realizó la parte apelante. Por otro lado, el 31 de mayo de 2019, se presentó el *Alegato de la Parte Apelada*. Los apelados indicaron ser dueños del terreno donde se edificó la casa de los apelantes. A pesar de ello, reconocen que la casa se edificó de buena fe, por lo que están dispuestos a indemnizar a los apelantes conforme a derecho.

Los apelados reiteraron que en este caso los apelantes solamente adquirieron la casa objeto del litigio, más no así el terreno donde esta fue edificada. Así pues, argumentaron que el TPI no erró al determinar que conforme a la prueba desfilada no existía derecho de usucapión alegado por los apelantes. En particular señalaron que



“[e]s correcta la determinación del Tribunal al concluir que no es aplicable al presente caso la defensa de usucapión ante la inexistencia de un predio definido sobre el cual pudiera reclamarse tal derecho.”<sup>8</sup>

-II-

**A. La accesión y la edificación en suelo ajeno**

El Artículo 287 Código Civil, 31 LPRA sec. 1131, dispone sobre la figura de la accesión, que la propiedad de los bienes muebles o inmuebles lleva consigo el derecho de accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente. De igual manera, el Prof. Vélez Torres destaca que en nuestro Código Civil la accesión “no aparece entre los modos de adquirir la propiedad, sino a continuación de los preceptos que se encargan de definir la propiedad. Esta circunstancia hace pensar en términos de que, más de un modo de adquisición, la accesión debe considerarse como una facultad o extensión del dominio.” J.R Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Tomo II, Los Bienes Los Derechos Reales*, Madrid, Offigraf, 2002, pág. 86, nota al calce núm. 7.

Por su parte los Artículos 294 a 309 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1161-1176, regulan lo relacionado a la accesión de inmuebles. En particular, el Artículo 294 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1161, establece que como norma general “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.” *Laboy Roque v. Pérez*, 181 DPR 718, 726 (2011). Así pues, nuestro Tribunal Supremo ha reconocido que lo principal, que por lo general es el terreno, “absorbe” lo accesorio, que pueden ser frutos, plantíos o edificaciones. Véase *Calvo Mangas v. Aragonés Jiménez*, 115 DPR

---

<sup>8</sup> Véase *Alegato de la Parte Apelada*, págs. 3-4.

219 (1984). Por su parte, el Artículo 295 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1162, establece una presunción controvertible, en cuanto a que todas las obras, siembras y plantaciones se fueron hechas y costeadas por el dueño del terreno.

Ahora bien, en nuestro Código Civil se establecen distintas consecuencias para aquellos que edifican en suelo ajeno ya sea de buena fe o de mala fe. El Artículo 297 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1164, regula los casos en los que se ha construido una edificación de buena fe en suelo ajeno. Dicho precepto establece que “[a]nte 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.” *Laboy Roque v. Pérez, supra*, págs. 726-727, citas internas omitidas.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico siguiendo a Díez-Picazo señala que para propósitos de la accesión la buena fe significa “que el que edifica, planta o siembra en terreno ajeno o con materiales ajenos o el que emplea para su obra una materia ajena o el que mezcla con la propia una cosa ajena, ignora por error excusable que las cosas son ajenas y cree que son propias o, por lo menos, cree tener sobre ellas un derecho que le permite realizar aquellos actos.” *Laboy Roque v. Pérez*, 181 DPR 718, 740 (2011), citando a L. Díez-Picazo y L. Ponce de León, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Navarra, 5ta ed., Ed. Aranzadi, 2008, pág. 287. Por su parte, el Prof. Vélez Torres expone que:

[l]a buena fe, conforme a lo que se deduce de estos preceptos, significa que la persona que realiza un acto que altera la estructura o la sustancia de una cosa ajena, ignora por error excusable el alcance de su acto, pues lo realiza en la creencia de que el mismo es lícito. Tal sería el caso del que de buena

fe edifica, planta o siembra en terreno ajeno [...] Puig Brutau se expresa sobre el requisito de la ignorancia: “Con respecto a las pretensiones por daños, gastos y frutos, la buena fe del poseedor se ha de fundar en la ignorancia de cualquier vicio que afecte al título, como los de no ser propietario el transmitente, carecer de capacidad necesaria para la transmisión, falta de forma exigida como esencial; es decir, en este caso la ignorancia ha de abarcar todo defecto del título de adquisición.” J.R. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 93, citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Título III, Vol, 1, 2<sup>da</sup> Ed., Bosch, 1971, pág. 73.

Como reseñamos, el Artículo 297 del Código Civil, *supra*, atiende los derechos del dueño de un terreno ante un edificante de buena fe e instituye una norma específica en la que el dueño puede proceder, ya sea exigiendo que el edificante adquiriera el terreno o que el dueño proceda con la accesión de la edificación. Por su parte, el edificante de buena fe sólo tiene derecho a ser indemnizado y a retener la edificación hasta que ello ocurra. *E.L.A. v. Tribunal Superior*, 94 DPR 157, 161- 162 (1967), citando a *Berrocal v. Tribunal de Distrito*, 76 DPR 38 (1954). Es decir, que el Artículo 297 del Código Civil, *supra*, no reconoce al dueño del suelo la accesión automática a su favor, le ofrece únicamente esos dos cursos de acción. Sobre el particular, el Prof. Vélez Torres expresa lo siguiente:

[e]l mero hecho de que se construya, se plante o se siembre en suelo ajeno no produce automáticamente el fenómeno de accesión. Es necesario que el dueño del terreno opte por adquirir la mejora. Esto es así, porque el artículo 297 concede al dueño del terreno una alternativa: elegir entre adquirir lo edificado, plantado o sembrado u obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno y, en el caso del que sembró, a pagarle el precio del terreno [...]. Mientras el dueño del terreno no ejercite la opción que le provee el artículo 297 en el sentido de adquirir la mejora de que se trate y pague la correspondiente indemnización, el que edifica, siembra o planta es el titular de la edificación, la plantación o la siembra; posee no sólo el título de la mejora, sino también el derecho en potencia de convertirse en dueño o arrendatario del suelo. J. R. Vélez Torres, *op. cit.*, págs. 103-104. Véase, además, *Berrocal v. Tribl de Distrito*, 76 DPR 38, 56-57 (1954).

Ahora bien, si el dueño del terreno opta hacer suya la edificación, y se produce la accesión, este debe pagar al dueño de la estructura “el costo de los materiales y la mano de obra, o del costo de reproducción de la edificación u obra de que se trate al momento en que el dueño del terreno ejercitare su derecho, deduciendo la

depreciación, lo que resultare mayor.” Artículo 297 del Código Civil, *supra*. Es decir, el dueño del terreno está obligado a indemnizar a base del valor en el mercado de la estructura objeto de accesión, calculado al momento de ejercitarse el derecho y no meramente el costo original de la edificación. *Freyre Mestre v. Otero Jiménez*, 93 DPR 728, 730, nota al calce núm. 1 (1966). Véase, además, J. R. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 101.

Por otro lado, el Art. 300 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1167, establece que pueden existir instancias en que el dueño del terreno obre de mala fe, en cuyo caso dispone lo siguiente:

Quando 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. Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia o paciencia, sin oponerse.

Sobre el particular, nos comenta Vélez Torres que “[l]a mala fe de uno se compensa con la mala fe del otro y en igualdad de circunstancias, se considera siempre de peor condición quien aspira a enriquecerse con daño del otro. [...] la buena fe del dueño del terreno consiste en su diligencia para desvanecer el error del constructor o sembrador; su mala fe, en cambio, consiste en la falta de una tempestiva oposición a la obra, no obstante, de serle conocida. Al no actuar cuando ha debido, su pasividad se interpreta como aquiescencia.” J. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 107. Véase, además, *Castro Anguita v. Figueroa, et als*, 103 DPR 847 (1975).

### **B. La prescripción adquisitiva o usucapión**

En nuestro ordenamiento jurídico, el dominio, así como otros derechos reales, se puede adquirir por medio de la prescripción adquisitiva o usucapión. Artículo 1830 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5241; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012). En otras palabras, la usucapión consiste en “la adquisición del dominio u otro derecho real posible por medio de la posesión civil

mantenida durante el tiempo y con arreglo a las condiciones que requiere la ley”. J. R. Vélez Torres, *op. cit.*, págs. 263-264. Además, persigue evitar que las cosas queden en el abandono y la incertidumbre. *Íd.* Así, la prescripción adquisitiva permite que una persona obtenga la titularidad sobre un bien, a la vez que otra la pierda. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra. ed., Bosch, Barcelona, T. III, Vol. I, 1989, pág. 314; *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co*, 119 DPR 550, 554 (1987).

Nuestro estado de Derecho hace una distinción entre usucapión ordinaria y la extraordinaria. *Administración de Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales y otros*, *supra*, pág. 27. Para que proceda la usucapión ordinaria se requiere que la persona demuestre que ha poseído la cosa de buena fe y justo título por el tiempo determinado en ley. Artículo 1840 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5261. Además, debe demostrar que ha poseído en concepto de dueño pública, pacífica e ininterrumpidamente durante el plazo de diez (10) años entre presentes y veinte (20) entre ausentes. Artículos 1841 y 1857 del Código Civil, 31 LPRA secs. 5262 y 5278, respectivamente; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977); *Quiñones Quiñones v. Quiñones Irizarry*, 91 DPR 225, 290-291 (1964).

A diferencia de la usucapión ordinaria, en la extraordinaria, el mero transcurso del tiempo será determinante para configurar los derechos reales sobre los bienes por su posesión. El Art. 1859 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5280, 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”. Véase, además, *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005). La usucapión se produce

automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, supra.*

Por otro lado, “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*, pág. 183. Se ha definido la posesión natural como la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, mientras que la posesión civil es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho. Artículo 630 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1421. Se ha establecido que “la posesión civil debe entenderse como la posesión que busca la usucapión. En esos casos el poseedor será aquella persona que posee comportándose o presentándose como propietario o titular de un derecho real que pueda adquirirse por usucapión.” Manuel Izquierdo Encarnación, *Introducción a los Derechos Reales*, San Juan, Ediciones Situm, 2014, pág. 255.

De manera que, 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; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827 (2011); véase, además, J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo III, Vol. 1, 3ra ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 318. 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. *Íd.*; *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970).

Nunca se considera como posesión en concepto de dueño la concedida mediante el permiso del dueño ni por su mera tolerancia.

*Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, supra*, pág. 183. Es decir, que “los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño del bien inmueble, no se pueden aprovechar para cumplir con la posesión necesaria para usucapir.”

*Íd.* Todo aquel que posea con permiso, autorización o en representación de otro no podrá adquirir el dominio, ni ningún otro derecho por virtud de la prescripción ordinaria o extraordinaria. *Bravman, González v. Consejo de Titulares, supra*, pág. 839; *Sánchez González v. Registrador, supra*, pág. 375; *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 143-148 (1954). Dicho de otro modo, quien posee por mera tolerancia, no posee en concepto de dueño. Esa persona obtuvo un permiso del dueño o este le autorizó a estar ahí o construir. Véase Artículo 1842 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5263.

Por otro lado, según dispone el Art. 365 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1426, existe una presunción de que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, salvo prueba lo contrario. De no interrumpirse el término prescriptivo para la prescripción adquisitiva, el usucapiente adquirirá el dominio de la cosa. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, supra*. 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. *Íd.*; M. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XXV, vol. 1, EDERSA, Madrid, 1993, págs. 247-248. Por su parte, el Artículo 1860, 31 LPRA 5281, dispone que “[e]n la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes: (1) El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el del 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.”

Recapitulando, para que se produzca la prescripción extraordinaria que establece el Artículo 1859 del Código Civil, *supra* y eje de la controversia ante nuestra consideración, el Tribunal Supremo estableció que los tribunales de justicia deben exigir prueba de que: los siguientes hechos: (1) existe una posesión ininterrumpida del inmueble durante treinta (30) años; (2) el dueño del inmueble toleró la posesión; (3) el usucapiente entró en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia del dueño; (4) el usucapiente mantuvo la posesión en concepto público de dueño en línea con la creencia colectiva, no con la personal, de que es dueño del inmueble; (5) la posesión también es pública y pacífica; (6) no se haya interrumpido naturalmente (abandono de la cosa por el usucapiente por más de un año) o civilmente (diligencia judicial o notarial), o por el usucapiente reconocer expresa o tácitamente el derecho del dueño, antes de que pasen los treinta (30) años para consumir la prescripción; y (7) sin que el usucapiente haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia, después de consumada la prescripción extraordinaria. *Sucn. Rosa v. Sucn. Jiménez*, 77 DPR 551, 566 (1954); *Dávila v. Córdova*, *supra*, págs. 150–151.

Ahora bien, debemos destacar que “a pesar de que la usucapición produce sus efectos *ipso iure*, transmitiendo el dominio o el derecho real de que se trate sin necesidad de declaración judicial al efecto, no debe perderse de vista el hecho de que, como consecuencia del principio de Derecho procesal al efecto de que nuestra justicia es rogada, cuando sea necesario promoverla por vía excepción, debe hacerse oportunamente según requiere nuestra ley



procesal (Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil), pues, de otro modo, se renunciaría.” J.R. Vélez Torres, *op. cit.*, págs. 278-279.

### **C. *Apreciación de la prueba***

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que en las instancias en las que “la suficiencia de la evidencia se cuestiona y se señala que el foro primario erró en su apreciación, el alcance de nuestra función revisora está limitado por consideraciones de extrema valía.” *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 857 (2018). Esto responde a que “nuestro esquema probatorio está revestido por un manto de deferencia hacia las determinaciones que realizan los juzgadores de primera instancia en cuanto a la prueba testifical que se presenta ante ellos.” *Pueblo v. De Jesús Mercado*, 188 DPR 467, 478 (2013). Por lo cual, se ha instituido que las decisiones del foro de instancia están revestidas de una presunción de corrección. *Vargas Cobián v. González Rodríguez*, 149 DPR 859, 866 (1999).

Ante ello, como regla general, 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); *Rivera Menéndez v. Action Service Corp.*, 185 DPR 431 (2012). En ese sentido, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 42.2, 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 las personas testigos.”

A tales efectos, el Tribunal Supremo ha expresado que: “[d]espués de todo, la tarea de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió depende en gran medida de la exposición del juez o la jueza a la prueba presentada, lo cual incluye, entre

otros factores, ver el comportamiento del testigo mientras ofrece su testimonio y escuchar su voz. Por definición, un tribunal de instancia está en mejor posición que un tribunal apelativo para llevar a cabo esta importante tarea judicial.” *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 771. Siendo ello así, los tribunales apelativos no deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por dicho 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. *Pueblo v. Toro Martínez*, *supra*, pág. 858; *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 736 (2018); *Ramos Milano v. Wal-Mart*, 168 DPR 112, 121 (2006).

Al respecto, se ha determinado que “[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 et al. v. ACBI et al.*, *supra*, pág. 736; *Pueblo v. Custodio Colón*, 192 DPR 567, 588-589 (2015). Por otra parte, el Tribunal Supremo en *Pueblo v. Toro Martínez*, *supra*, pág. 859, estableció 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”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 782 (2013). 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”. *Íd.*, pág. 772, al citar a *Abudo Servera v. A.T.P.R.*, 105 DPR 728, 731 (1977). 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”. (Énfasis suplido). *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 816 (2002).

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. *Íd.* Claro está, en lo que respecta al testimonio vertido en el juicio, la inexistencia de base suficiente que apoye la determinación y, consecuentemente, sostenga la validez del dictamen emitido por el foro primario no son un asunto de cantidad. Es un análisis enfocado en la credibilidad que otorgó el juzgador de los hechos al o a los testigos que tuvo ante sí.

Ahora bien, la alegación de una parte de que el foro primario erró al apreciar la prueba, adjudicar credibilidad o determinar los hechos, no debe hacerse ligeramente. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra*, pág. 775. Así pues, la parte que “señale que el juzgador actuó mediando pasión, prejuicio o parcialidad debe sustentar sus alegaciones con evidencia suficiente [...]” *Íd.* Por otro lado, se ha señalado que:

[...]la pasión, prejuicio o parcialidad que puede dar base a la revocación de un dictamen por un foro de mayor jerarquía no necesariamente surge de situaciones conocidas antes del juicio ni de algún conflicto individual y específico entre el adjudicador y una de las partes, sus abogados o testigos, sino que tiende a manifestarse durante el proceso mismo, particularmente, durante el juicio en los méritos. Precisamente, porque lo que se impugna es la adjudicación de credibilidad y la determinación de los hechos, la conducta, participación y expresiones del magistrado durante el proceso judicial serán los elementos a tomarse en consideración para evaluar si, en efecto, éste incurrió en pasión, prejuicio o parcialidad. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra*, pág. 776.

### -III-

Los apelantes sostienen que el TPI incidió en su apreciación de la prueba, al determinar que su defensa sobre prescripción adquisitiva no procedía y declarar con lugar la solicitud de acesión instada en su contra por los apelados. Igualmente alegan que el TPI erró al no acoger su solicitud de enmiendas a las determinaciones de hecho de la *Sentencia*, o determinaciones adicionales de hechos,

a base de la prueba que desfiló durante el juicio. Estos arguyen que, en su dictamen, el TPI omitió considerar prueba documental y testifical que demostraba el cumplimiento con los requisitos necesarios para establecer exitosamente la defensa de prescripción adquisitiva.

En síntesis, los apelantes alegaron ante el TPI que la demanda de accesión debía ser desestimada, pues el terreno donde fue edificada la propiedad en controversia no les pertenecía a los apelados. Arguyeron que esta pertenece a la familia del Sr. Rivera Zayas al haber sido adquirida por usucapión o prescripción adquisitiva. Conforme a la teoría de los apelantes, el padre del Sr. Rivera Zayas había poseído en concepto de dueño, pública, pacíficamente y por más de 30 años, el terreno donde se edificó su casa y dicha posesión le fue transferida a los apelantes al momento de adquirir la estructura. Los apelantes sostienen que se presentó prueba que evidenció que tanto el Sr. Rivera Zayas, como su padre y su hermano, a quien le compró la propiedad, poseyeron en concepto de dueño el terreno donde se edificó dicha propiedad y que ninguna persona ha impugnado su titularidad durante el tiempo que ha durado su posesión. De igual manera, alegan que se presentó prueba sobre actos de dominio y actos potestativos que realizaron sobre el terreno en controversia, a la vista y tolerancia del Sr. Alvarado Vargas y su señor padre, sin que estos en ningún momento se opusieran a los mismos o alegaran ser titulares del lugar.

Los apelantes entienden que la omisión de dichas determinaciones en la *Sentencia* debió ser corregida por el TPI mediante su solicitud de enmiendas a las determinaciones de hecho o determinaciones adicionales de hechos a tenor con la Regla 43.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 43.1.

Luego de evaluar la posición de las partes, la transcripción del juicio en su fondo y los autos originales del caso, a la luz del derecho

aplicable determinamos que no le asiste la razón a los apelantes. Veamos.

Para que una solicitud de esta naturaleza prospere se debe exponer, con suficiente particularidad y especificidad, los hechos que el promovente estima probados; asimismo, debe fundarse en cuestiones sustanciales relacionadas con determinaciones de hechos pertinentes o conclusiones de derecho materiales. *Otero Vélez v. Schroder Muñoz*, 200 DPR 76, 89-90 (2018); *Andino v. Topeka, Inc.*, 142 DPR 933, 939-940 (1997). Sin embargo, cabe aclarar que el foro primario no está obligado a hacer determinaciones de hechos y de derecho adicionales luego de ser solicitadas por una parte si las mismas no proceden. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267 (1998).

Hemos evaluado la prueba documental que tuvo a su consideración el TPI, así como la prueba oral presentada en las vistas celebradas y, si bien es cierto que varios testimonios y documentos podrían sugerir, descontextualizarlos, que la familia del Sr. Rivera Zayas poseía el terreno aledaño a la estructura en controversia en concepto de dueños, ello justificadamente no resultó suficiente para que el TPI, luego de evaluar la totalidad de la prueba presentada, determinara que los apelantes demostraron exitosamente la defensa de prescripción adquisitiva. Debemos notar que los apelantes nunca presentaron documento alguno que acreditara como y cuando adquirieron la propiedad en controversia, más allá de sus declaraciones juradas. Ello a pesar de que durante el conainterrogatorio a la Sra. Rodríguez Ortiz, esposa de Rivera Zayas, a la pregunta sobre si existía algún documento que evidenciara la compra de la casa y el terreno, respondió que existía un *affidavit* y una carta del hermano del Sr. Rivera Zayas.<sup>9</sup> Los

---

<sup>9</sup> Véase transcripción de la vista del 7 de septiembre de 2018, pág. 257, líneas 1-11.

apelantes sí presentaron documentos que acreditaban otros negocios jurídicos relacionados con el terreno en controversia realizados por otros miembros de la familia, no por el Sr. Rivera Zayas. Debemos enfatizar que de la prueba presentada al TPI no surge de ningún documento o del testimonio de los apelantes, la fecha exacta en que la propiedad fue comprada al hermano de Rivera Zayas.

En ese sentido es importante destacar, que el Artículo 377 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1463, establece que el poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal del que posee justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo. Sin embargo, “[e]l poseedor ha de probar su título si pretende, por vía de acción o de reconvención, haber usucapido. Pero si se limita a oponerse a la pretensión reivindicatoria del actor, no ha de probar que posee con derecho, siendo aquel el que carga con la prueba de su título.” M. Izquierdo Encarnación, *op. cit.*, págs. 299-300, citando a Carlos Lasarte, *Compendio de Derechos Reales*, Madrid, Marcial Pons, 2013, p. 107; y Ángel Carrasco Perera (director), *Derecho Civil*, Madrid, Tecnos, 2011, p.293. (Énfasis nuestro.)

Por otra parte, no podemos ignorar lo expresado por el TPI en torno a la falta de credibilidad que le mereció los testimonios de la Sra. Rodríguez Ortiz y el Sr. Rivera Zayas relacionados a la posesión en concepto de dueños del terreno en cuestión. En particular, el foro de primera instancia determinó lo siguiente:

Del testimonio vertido en y la prueba vista y creída en la sala, el Tribunal no alberga dudas que los demandados siempre consideraron únicamente la estructura como suya y no el terreno. Como indicáramos, fue posteriormente y durante el transcurso del caso, que los demandados cambiaron su versión para aducir que se consideraban dueños del terreno sobre el cual estaba enclavada la estructura.

Durante la vista, los demandados testificaron en la misma línea, que tanto la estructura como el predio lo consideraban como suyos y que lo poseían en calidad de dueños. Sin embargo, cuando fueron confrontados en sala con las contestaciones a interrogatorios donde indicaron que eran dueños únicamente de la estructura, la demandada Ana Rodríguez primero alegó no recordar las contestaciones en el

interrogatorio y luego responsabilizó a su anterior representación legal por lo allí contenido, para luego aclarar que era dueña de la estructura y del terreno. **No nos mereció credibilidad su testimonio en sala. Tampoco las contestaciones del demandado. Sus contestaciones y el *demeanor* presentado en sala nos lleva a concluir que los demandados no poseían en terreno en calidad de dueños.**<sup>10</sup>

La referida adjudicación sobre credibilidad que realizó el TPI no fue rebatida conforme al estándar establecido en *Pueblo v. Toro Martínez, supra* y *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra*. El TPI realizó su fundamentada determinación en un hecho relevante, material y razonable. De igual manera, los apelantes no probaron que el TPI mostrara preferencias, apasionamientos u otros actos que nos permitan intervenir con su apreciación de la prueba presentada. Por el contrario, la determinación del foro de primera instancia está apoyada en la evidencia presentada y el estado de derecho aplicable.

Siendo así, debemos concluir que el TPI no tuvo ante sí prueba suficiente y creíble para determinar que los apelantes establecieron todos los requisitos necesarios para que se consumara la adquisición del predio en controversia por usucapión. No erró el TPI al denegar tal defensa y, por el contrario, ordenar la accesión solicitada por los apelados. Ahora les corresponde a éstos cumplir con el pago de la indemnización que establece nuestro ordenamiento jurídico conforme a lo dispuesto en el dictamen apelado.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

---

<sup>10</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 94. (Notas al calce omitidas.)