

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

ARTURO JIMENEZ ARCE

Demandante Apelante

Vs.

SUCESIÓN DE CECILIO
CORCHADO IRIZARRY
COMPUESTA POR SU VIUDA
MERCEDES VARGAS
ALDARONDO Y SUS HIJOS
CECILIO CORCHADO
VARGAS, FRANCISCO
CORCHADO VARGAS, DANILO
CORCHADO VARGAS, ODILIO
CORCHADO VARGAS,
DINORA CORCHADO
VARGAS, NEREIDA
CORCHADO VARGAS,
GLADYS CORCHADO
VARGAS, GENARA
CORCHADO VARGAS,
MARISOL CORCHADO
VARGAS

Demandado Apelados

KLAN201900227

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

Civil Núm.:
A AC2015-0138

Sobre:
Declaración de
Dominio y
Reivindicación de
Bien Inmueble

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

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de septiembre de 2019.

El 4 de marzo de 2019, Arturo Jiménez Arce (apelante) comparece ante nosotros mediante el presente recurso de apelación. Solicita que revoquemos la Sentencia del Tribunal de Primera Instancia de 23 de enero de 2019, mediante la cual desestimó con perjuicio la demanda que el apelante presentó en contra de la Sucesión Cecilio Corchado (apelados) sobre declaración de dominio por herencia,

reivindicación, deslinde y prescripción adquisitiva. Por los fundamentos que expresamos a continuación, confirmamos la Sentencia recurrida.

El 10 de noviembre de 2015, el apelante interpuso una causa de acción sobre declaración de dominio y reivindicación de bien inmueble en contra de los apelados. Arguyó haber adquirido por herencia un predio en el barrio Arenales Altos en el municipio de Isabela que los apelados ocupan ilegalmente. Al contestar la demanda, los apelados adujeron poseer un justo título sobre el predio en cuestión y sometieron documentos para evidenciar su titularidad. Luego de varios trámites procesales, y a solicitud de los apelados, el foro primario desestimó sumariamente la demanda. Inconforme, el apelante acudió ante este Tribunal y otro panel revocó y devolvió el caso al Tribunal de Primera Instancia para la celebración de un juicio en su fondo por entender que existía una genuina controversia sobre la procedencia o no de la prescripción adquisitiva.

El 18 de octubre de 2018, el Tribunal de Primera Instancia celebró la vista en su fondo donde testificaron a favor de la parte promovente Manuel Serrano, Antonia Serrano Ramos, Raúl Sánchez Vega y el propio apelante. A favor de los apelados declararon Nereida, Minorah, Cecilio, Gladys, Danilo, Genara, Ovidio y Marisol todos de apellidos Corchado Vargas. Celebrado el juicio, el Tribunal de Primera Instancia formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. El demandante Arturo Jiménez Arce, es mayor de edad, casado, agricultor y vecino de Isabela, PR. Este es hijo de Agustín Jiménez Valle (fallecido), quien a su vez es hijo de Juan Jiménez Sánchez (fallecido). Este último es hijo de Anastacio Jiménez (fallecido) y Bárbara Sánchez (fallecida).

2. Los codemandados son integrantes de [la] Sucesión de Cecilio Corchado Irizarry; a saber, Mercedes Vargas Aldarondo (viuda), Cecilio Corchado Vargas, Francisco Corchado Vargas, Danilo Corchado Vargas, Odilio Corchado Vargas, Dinora Corchado Vargas, Nereida Corchado Vargas, Gladys Corchado Vargas, Genara Corchado Vargas, Marisol Corchado Vargas son hijos de Cecilio Corchado Irizarry (fallecido). Entre el demandante y los codemandados no existe relación familiar alguna.

3. El padre de los demandados, Cecilio Cochado Irizarry, adquirió mediante escrituras públicas, en los años 1997-1998, la propiedad de mayor cabida que se describe como:

RUSTICA: Predio de terreno radicado en el barrio Arenales Altos de Isabela, Puerto Rico, con una cabida superficial de 19938.4331 metros cuadrados, en lindes por el Norte con Arturo Jiménez Valle antes, Carlos Arce ahora; al Sur, con Corpus Cortes antes, Adán Juarbe ahora; al Este, con Ricardo Vázquez, Sandra Corchado, Manuel Soto y Ramón Alicea; y al Oeste, con Adán Juarbe.

4. Esa propiedad de 19938.4331 pertenecía a Sandalio Irizarry Herrera y Anastacia Jiménez Sánchez (ambos fallecidos), quienes estaban casados entre sí. La titularidad de estos sobre la propiedad aquí en controversia de las Escrituras [P]úblicas número 98, 99, 100, 101 y 102 todas de 18 de diciembre de 1997 y 16 de agosto de 1998, todas otorgadas ante el Notario Público, Lcdo. Calixto Calero Juarbe.

5. El causante de los demandados, Cecilio Corchado Irizarry, adquirió la totalidad de la finca mediante escrituras públicas, de parte de los herederos de los dueños originales de la propiedad. La referida finca, según adquirida por el padre de los demandados, siempre ha tenido la misma demarcación territorial. [...]

6. Los codemandados Nereida, Dinora y Cecilio, de apellidos Corchado Vargas nacieron en la década de 1950 en una casa que ubicaba en el terreno aquí en controversia. El referido terreno tiene una cabida de 19938.4331 metros cuadrados.

7. El Sr. Cecilio Corchado Irizarry y el padre de [e]ste Evaristo Corchado, quienes eran parientes de Sandalio Irizarry Herrera, ocuparon de forma continua e ininterrumpida en carácter de dueño de la finca aquí en controversia desde principios de la década de 1950 hasta que Cecilio Corchado Irizarry adquirió la titularidad mediante las escrituras públicas que obran en lo[s] autos y que fueron otorgadas en los años 1997-1998. [...]

8. Luego de adquirir la titularidad de la propiedad en los años 1997-1998, Cecilio Corchado Irizarry, padre de los aquí demandados continuó ocupando y cultivando la referida propiedad hasta su fallecimiento en el año 2015.
9. Como cuestión de hecho incontrovertido, el 10 de noviembre de 2015, fecha de la radicación de la demanda de epígrafe, el predio de terreno que el demandante alega le pertenece no era poseído u ocupado por éste, sino por el causante de los demandados, Cecilio Corchado Irizarry. El referido predio de terreno tampoco había sido demarcado ni medido para dicha fecha. El plano presentado como prueba por la parte demandante fue preparado en el año 2017 como parte del descubrimiento de prueba en el presente caso. [...]
10. El demandante no presentó documento alguno que acredite su titularidad sobre el predio de terreno que alega le pertenece.
11. Para los años 1997-1998, fecha en que Cecilio Corchado Irizarry, padre de los codemandados, adquirió la titularidad de la finca de mayor cabida, el demandante no había poseído en concepto de dueño el terreno que alega le pertenece por un período de 30 años continuos e ininterrumpidos. Al respecto, el demandante alegó haber poseído y cultivado la finca que alega es suya. Sin embargo, éste no presentó documento alguno sobre titularidad. Más aún su declaración o afirmación fue controvertida por todos los codemandados que declararon ante este tribunal. Como cuestión de realidad, es un hecho incontrovertido que al presentarse el presente caso el demandante no poseía el terreno que reclama como surge, desde el año 1997.
12. El demandante no demostró mediante preponderancia de prueba que la propiedad pertenecía a Anastacio Jiménez y Bárbara Sánchez. Éste tampoco demostró su alegación de que era heredero de éstos, ni radicó proceso de petición de herencia luego de la muerte de su padre.
13. El terreno en donde, para la fecha del juicio en su fondo vive el demandante, no colinda con la finca de los codemandados.
14. El padre de los demandados, Cecilio Corchado Irizarry, falleció en el año 2015. La demanda de autos fue presentada, el 10 de noviembre de 2015, transcurrido unos meses de haber fallecido éste.
15. Para la fecha de presentación de la demanda de epígrafe los demandados y sus causantes habían ocupado de forma continua e ininterrumpida la propiedad aquí en litigio durante más de 63 años.

Aquilatada la prueba, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que el apelante no presentó documento alguno para acreditar su carácter hereditario ni prueba fehaciente que evidencie que la finca objeto de este caso perteneció a Anastasio Jiménez y a Bárbara Sánchez. Decretó que el apelante no demostró que hubiese poseído la finca en cuestión continua, pública y pacíficamente por más de treinta (30) años, previo al 1997, cuando el padre de los apelados adquirió mediante escritura pública la titularidad del inmueble, ni posteriormente. Por el contrario, al Tribunal de Primera Instancia le mereció credibilidad la prueba de los apelados de que su padre y abuelo poseyeron la finca de mayor cabida durante más de treinta (30) años de forma continua, pacífica, pública e ininterrumpida, previo a adquirirla mediante escritura pública.

Sobre tales bases, desestimó con perjuicio la demanda sobre declaración de dominio por herencia, prescripción adquisitiva, reivindicación y deslinde. Además, condenó al apelante al pago de \$600.00 por concepto de honorarios de abogado a favor de los apelados, más el pago de costas y gastos. Inconforme, el apelante argumenta que el Tribunal de Primera Instancia erró al no acreditar su carácter de heredero, al determinar que la causa de acción sobre petición de herencia prescribió y al negarse a aplicar la figura de la usucapión por prescripción adquisitiva. Con el beneficio del alegato de los apelados y la transcripción de la prueba oral, resolvemos.

La acción de petición de herencia es el mecanismo que tiene aquella persona que interesa reclamar el reconocimiento de su condición de heredero y la restitución de lo que le corresponde del caudal hereditario. *Arrieta v. China Vda. De Arrieta*, 139 DPR 525 (1995). A dicha acción le aplica el término prescriptivo de treinta (30)

años por considerarse una acción real sobre inmueble por razón del objeto al cual se aplica. *Íd.* Sobre los modos de adquirir la propiedad, el artículo 549 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1931, establece que la propiedad y demás derechos sobre los bienes muebles e inmuebles se pueden adquirir por ocupación, por herencia y por prescripción adquisitiva, entre otros.

En lo pertinente, 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 [...]". 31 LPRA sec. 5280; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 28 (2012). Entiéndase que, la usucapión extraordinaria se configura al poseer la propiedad como si fuere dueño, ininterrumpidamente, durante treinta (30) años. Este efecto se produce automáticamente una vez el poseedor complete dicho término. *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 Tribunal Supremo estableció que los tribunales de justicia deben exigir prueba de los siguientes hechos:

(1) una posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble; [...] (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. (Cita omitida.) *Íd.*, págs. 28-29.

Cabe indicar que la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño porque es como único sirve de título para adquirir el dominio. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera Morales, supra*, pág. 29. Se entiende que un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la percepción general es que el poseedor 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.*

Por su parte, el artículo 280 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1111, regula la acción reivindicatoria cuyo fin es que el propietario pueda reclamar al tenedor y al poseedor del inmueble para recuperarlo. Para ello, el promovente de la acción reivindicatoria debe identificar adecuadamente el objeto, probar que es suyo y que está indebidamente en posesión del demandado. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157 (2006). El promovente está obligado a probar su título sin descansar exclusivamente en los vicios que tenga el título del promovido. *Íd.* De manera que, durante el juicio, el promovente ha de demostrar que el inmueble que reclama es el mismo que surge de los documentos, títulos y demás medios de prueba en que basa su pretensión. *Castrillo v. Maldonado*, 95 DPR 885, 891 (1968). Luego, le corresponde al promovido probar su mejor título. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra*. Por tanto, para que prospere la acción reivindicatoria, la situación posesoria del promovido debe ser infundada y carente de título. C. Lasarte, Propiedad y derechos reales

de goce: *Principios de Derecho Civil IV*, Marcial Pons, 10 ed., Madrid, 2010, pág. 137.

En el presente caso, el apelante recurre por segunda ocasión ante este Tribunal y argumenta que el Tribunal de Primera Instancia erró al no acreditar su carácter de heredero. En su intento por justificar su carácter hereditario, el apelante solicita que tomemos conocimiento judicial de un dictamen del Tribunal de Primera Instancia donde el apelante presuntamente fue peticionario de una declaratoria de herederos. Sin embargo, no obra en el expediente el referido dictamen y tampoco fue presentado en evidencia ante el Tribunal de Primera Instancia, de forma que forme parte del expediente susceptible de consideración apelativa. Asimismo, el apelante hace referencia a otro pleito sobre declaración de nulidad, división de comunidad de bienes y daños y perjuicios con el mismo fin. Sobre ese pleito, sometió copia de la Sentencia de Archivo por Desistimiento que dictó el Tribunal de Primera Instancia. Mas, evidentemente, el carácter hereditario del apelante no surge de la referida Sentencia puesto que -debido a su desistimiento- el foro primario no adjudicó su reclamo. En cambio, el apelante presentó prueba testifical en su intento por demostrar que adquirió por herencia. Manuel Serrano testificó que el inmueble en cuestión perteneció a Juan Jiménez -abuelo del apelante-, de quien lo heredó Agustín Jiménez -padre del apelante- y eventualmente el apelante, quien lo dedicó a la agricultura.¹ Por su parte, Antonia Serrano Ramos declaró conocer al apelante hace más de treinta años,² que conocía que es el dueño del referido predio porque ella iba allí con su

¹ Transcripción, págs. 23-25.

² Transcripción, págs. 68-69.

padre a comprar plátanos a don Tuto (apelante)³ y que el apelante no vivía el predio sino que sólo sembraba allí.⁴ Lo describió como un pedazo de terreno de cuerda y media, sin casa, cercado con espeques, alambre de púas y mallas.⁵ A preguntas sobre cómo supo que el apelante era heredero ripostó que se lo informó su padre, Manuel Serrano, y el propio apelante.⁶ Asimismo, Raúl Sánchez Vega declaró que el apelante cultivó plátanos, yautía, gandules y habichuelas en el referido terreno durante veinte o treinta años hasta que hubo “un pequeño percance” que tuvo que dejar de trabajar.⁷

De otro lado, la prueba de los apelados consistió en el testimonio de ocho (8) miembros de la sucesión apelada, algunos de los cuales atestaron haberse criado en una casa en el predio de cinco cuerdas de terreno del cual forma parte la cuerda y media en controversia. Todos coincidieron en que el terreno lo compró su abuelo a los herederos de Sandalio Irizarry, un tío de la familia; que tras la muerte de su abuelo su padre, Cecilio Corchado Irizarry, lo heredó; que nadie cercó ni modificó parte de las cinco cuerdas de terreno que les pertenecen; y que en el referido inmueble se construyó solo una casa.

En virtud de la prueba presentada, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que el apelante no presentó documentos que acrediten su titularidad por herencia, no demostró fehacientemente que el inmueble que reclama perteneciera a sus bisabuelos, Anastacio Jiménez y Bárbara Sánchez, y tampoco acreditó ser heredero de estos.

³ Transcripción, págs. 71-72.

⁴ Transcripción, pág. 73.

⁵ Transcripción, págs. 73 y 78.

⁶ Transcripción, pág. 79.

⁷ Transcripción, págs. 95-96.

Al respecto, tanto el expediente como la transcripción de la prueba oral apoyan la determinación del foro primario de que el apelante no acreditó su carácter hereditario. El criterio del foro recurrido en cuanto a que el apelante no demostró ser heredero de Anastasio Jiménez y Bárbara Sánchez, ni que estos fuesen propietarios del inmueble en controversia, no aparece desmentido por el contenido del expediente ni lo relacionado en la transcripción, sino más bien aparece cimentado por éstos.

Además, el apelante señala que el Tribunal de Primera Instancia erró al determinar que su causa de acción está prescrita. Sin embargo, la Sentencia recurrida en realidad resolvió que prescribió el término de treinta (30) años para que el apelante solicite la acción de petición de herencia. Es decir, según la demanda que dio inicio a este pleito, Agustín Jiménez Valle, padre del apelante, falleció el 27 de septiembre de 1948, por tanto, el apelante tenía hasta el año 1978 para solicitar la petición de herencia, lo cual no evidenció haber hecho. En ese sentido, también actuó correctamente el foro primario.

En los restantes errores, el apelante cuestiona la determinación del Tribunal de Primera Instancia sobre la prescripción adquisitiva. El apelante arguye que estuvo en posesión del inmueble en cuestión desde 1948, fecha en que murió su padre, hasta el 1998 cuando fue despojado de dicha propiedad. Alega haber adquirido el dominio del referido predio mediante prescripción adquisitiva, sin necesidad de probar justo título. Sin embargo, surge de la prueba de los apelados que Evaristo Corchado y Cecilio Corchado Irizarry ocuparon de forma continua e ininterrumpida y en carácter de dueño la finca de mayor cabida desde principios de la década de 1950. Además, quedó demostrado que

Cecilio Corchado Irizarry adquirió la titularidad de dicho terreno mediante escrituras públicas otorgadas entre 1997 y 1998.

Para evidenciar que adquirió por usucapión, el apelante presentó prueba testifical para demostrar que poseyó en concepto de dueño la cuerda y media de terreno en controversia durante más de treinta (30) años. Por su parte, los apelados presentaron las escrituras públicas de titularidad sobre el predio de mayor cabida, apoyadas con prueba testifical de mayor credibilidad para el foro primario que establece que Evaristo y Cecilio poseyeron continua, pública, ininterrumpida y en concepto de dueño la finca de mayor cabida por más de treinta (30) años previo a adquirir por escritura pública. Al aquilatar la evidencia recibida de las partes, el foro recurrido concluyó que el apelante no demostró fehacientemente su contención de que adquirió por herencia el predio en controversia o, en su defecto, que lo obtuvo por prescripción adquisitiva extraordinaria y, en consecuencia, no procedía la acción de reivindicación solicitada. Nuevamente, del expediente considerado y la transcripción disponible surge evidente que el Tribunal de Primera Instancia tuvo base en la prueba para actuar en el sentido que adecuadamente expresa su sentencia. Lejos de rectificar el carácter de su adjudicación, la transcripción aporta una plataforma de apoyo a la determinación recurrida que confirma la corrección de su decisión.

Por tanto, considerados los argumentos de las partes a la luz de la prueba que surge del expediente y en atención a la deferencia que merecen las determinaciones de hechos del Tribunal de Primera Instancia en cuanto a la apreciación de la prueba, a la vez que en ausencia de arbitrariedad en su dictamen, 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