

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

MIRTA FELICIANO
VENDRELL

Apelada

v.

JOSÉ ÁNGEL AROCHO
CRUZ

Apelante

KLAN201800849

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Aguadilla

Civil núm.:
A AC2015-0132
(604)

Sobre: Impugnación
de Expediente de
Dominio, Desahucio
en Precario

Panel integrado por su presidente el Juez Flores García, el Juez Rivera Torres y la Jueza Romero García.¹

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de julio de 2020.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el Sr. José A. Arocho Cruz (en adelante el señor Arocho Cruz o el apelante) mediante el *Escrito de Apelación* de epígrafe, solicitándonos que revoquemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, el 9 de julio de 2018, archivada en autos el 10 del mismo mes y año. En el aludido dictamen el foro primario declaró Con Lugar la *Demanda de Impugnación de Expediente de Dominio y Desahucio en Precario* instada por la Sra. Mirta Feliciano Vendrell (en adelante la señora Feliciano Vendrell o la apelada). Además, declaró *No Ha Lugar* a la reconvencción presentada por el apelante.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, procedemos a confirmar la Sentencia recurrida.

¹ Debido a que la Jueza Gretchen Coll Martí se acogió a los beneficios de retiro el 31 de enero de 2020, se designa a la Jueza Giselle Romero García para entender y votar en el caso de epígrafe. (Orden Administrativa TA-2020-049).

I.

El 22 de octubre de 2015, la señora Feliciano Vendrell presentó contra el apelante una *Demanda de Impugnación de Expediente de Dominio y en Solicitud de Desahucio*.² En esta alegó ser copropietaria en común proindiviso de cierta propiedad ubicada en el municipio de Aguadilla, por virtud de la herencia que le dejara su abuela, la Sra. Juliana Pelot Sagardía. Adujo que en el caso número A1CI201300934, *Ab Intestato Juliana Pelot Sagardía*, el Tribunal de Primera Instancia declaró como únicos y universales herederos de la causante Pelot Sagardía a Mirta Feliciano Vendrell (la aquí apelada), a Toby Diane Feliciano, a Michelle Feliciano, a Ronald Wilson Rodríguez, a Nadeene Renee Rodríguez y a Vanessa López Vendrell (en adelante los coherederos).

Luego de advenir en conocimiento que la propiedad estaba siendo ocupada ilegalmente por el señor Arocho Cruz, la señora Feliciano Vendrell instó una acción de desahucio contra este en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla, Caso número AACI2015-00545. No obstante, explicó la apelada que esta reclamación se desestimó ante la alegación del apelante de haber adquirido la titularidad de la propiedad mediante un proceso de Expediente de Dominio, caso número AJV2010-0170, por lo que el proceso debía convertirse en uno ordinario.

A consecuencia de ello, la apelada presentó ante el TPI la reclamación de epígrafe. En esta reiteró que era dueña de la propiedad en controversia, y solicitó que se declarara nulo el procedimiento de Expediente de Dominio, mediante el cual el señor

² En la narrativa del trámite procesal introductorio utilizamos extractos de las Resoluciones que emitimos los días 28 de septiembre de 2018 y 11 de septiembre de 2019, notificadas el 2 de octubre de 2018 y 11 de septiembre de 2019, respectivamente. Mediante los referidos dictámenes desestimamos el recurso por problemas jurisdiccionales. No obstante, mediante oportunas reconsideraciones presentadas por el apelante, dejamos sin efecto las mismas y ordenamos la continuación de los procedimientos.

Arocho Cruz adquirió la titularidad, y se ordenara a este desalojar la misma.

Oportunamente, el apelante contestó la demanda y presentó su reconvención. Entre sus alegaciones, argumentó que la propiedad pertenecía a una sucesión por lo que era necesario incluir a todos los miembros de esta, por ser partes indispensables. Asimismo, en la reconvención arguyó la adquisición del inmueble por prescripción adquisitiva (usucapión) al este poseerla junto a sus anteriores dueños por más de 50 años, de forma pública, pacífica, ininterrumpida, de buena fe y mediante actos de dominio.

El 13 de julio de 2016, el foro primario dictó una Resolución que resolvió la *Moción Solicitando se Preste Fianza según la Regla 69.5 de Procedimiento Civil y Moción en Solicitud de Desestimación por Falta de Parte Indispensable y Falta de Acción Legitimada* presentada por el señor Arocho Cruz y la correspondiente oposición. En su dictamen el TPI le impuso una fianza de \$3,000 a la señora Feliciano Vendrell y declaró No HA Lugar el petitorio desestimatorio indicando que [...] *La demandante (la señora Feliciano Vendrell) puede instar la acción que beneficie a los demás comuneros.*³

El 7 de enero de 2017, el señor Arocho Cruz solicitó al foro primario que autorizara los emplazamientos por edicto para los coherederos Toby Diane Feliciano, Michelle Feliciano, Ronald Wilson Rodríguez, Nadeene Renee Rodríguez y Vanessa López Vendrell, ya que estos residen en diferentes ciudades de los Estados Unidos de América. Acorde con la petición, el 17 de febrero de 2017, notificada el 24 del mismo mes y año, el tribunal primario ordenó que los emplazamientos de los coherederos se emitieran por edicto. Surge del expediente apelativo que, el 3 de mayo de 2017, el TPI **anotó la**

³ Véase Apéndice del Recurso, págs. 32-33.

rebeldía a los coherederos antes mencionados por no haber comparecido al pleito, ni haber contestado la reconvencción.

Asimismo, el 21 de marzo de 2017, el foro *a quo* emitió una *Resolución* donde atendió la *Moción de Sentencia Sumaria* sometida por la señora Feliciano Vendrell; así como la oposición a esta. En la solicitud de sentencia sumaria se suplicó se declarase con lugar la impugnación del expediente de dominio resuelto a favor del señor Arocho Cruz en el caso A JV2020-0170. En el referido dictamen el TPI dejó “sin efecto la Resolución de Expediente de Dominio en el caso A JV2020-0170. Esta determinación en nada adjudica titularidad sobre el terreno en controversia. Será en un juicio plenario donde el demandante y el demandado establezcan su dominio y/o título sobre el terreno objeto de la presente acción”. Además, el tribunal de primera instancia consignó quince (15) determinaciones de hechos que no estaban en controversia y concluyó lo siguiente:

De un examen de la descripción del inmueble objeto del expediente de dominio se reclama una cabida de **2,417.1962 metros cuadrados**, mientras que lo obtenido por escritura 187 fue **491.30 metros cuadrados**.

Por tanto, es evidente un aumento de cabida que del expediente de dominio no surge del documento y/o alegación que los justifique.

...

En el caso que nos ocupa, no existe controversia que la descripción del solar adquirido por el demandado, según la escritura, aparecían los colindantes como Pablo Pellot, Juliana Pellot, que no fueron incluidos en las citaciones del expediente de dominio y no fueron citados al realizar la mensura.

Los documentos examinados demuestran que la aquí demandante representa a sus causahabientes, y tenían que ser notificados como colindantes para que pudieran presentar su intervención en el caso, y así resolverse la alegación sobre la titularidad y/o invasión de parte de su terreno. (Énfasis en el original).

El 14 de mayo de 2018, se celebró el juicio en su fondo. El 9 de julio de 2018, notificada el 10 de julio siguiente, el foro primario emitió la Sentencia impugnada. En la misma el TPI declaró *Ha Lugar*

la demanda y determinó que la señora Feliciano Vendrell era la dueña del inmueble como miembro de la Sucesión de Juliana Pelot Sagardía y ordenó el desahucio del señor Arocho Cruz. Este dictamen se notificó de forma electrónica mediante el Formulario OAT-1812 *Formulario Único de Notificación – Sentencias, Resoluciones, Órdenes y Minuta* al igual que el Formulario OAT 686 *Notificación de Sentencia por Edicto* para su publicación por el reconviniente, el señor Arocho Cruz. El 16 de julio de 2018, se publicó la Sentencia por edicto en el periódico Primera Hora.

El 3 de agosto de 2018, el apelante presentó el recurso de autos ante el TPI y el 6 de agosto siguiente en la Secretaría de este foro apelativo. En el recurso, este le imputa al foro primario la comisión de los siguientes errores:

NO APLICAR EN EL CASO DE MARRAS LA DOCTRINA DE INVERSIÓN DE TÍTULO COMO FIGURA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TAMBIÉN CONOCIDA COMO USUCAPIÓN.

APLICAR ERRADAMENTE LA FIGURA DEL PRECARISTA.

DICTAR SENTENCIA SIN ACUMULAR PARTES INDISPENSABLES A LA CONTROVERSIA.

ORDENAR EL DESAHUCIO DEL APELANTE CONTRARIO A LO RESUELTO POR EL TRIBUNAL SUPREMO EN EL CASO VÉLEZ V. FRANQUI, 82 DPR 762 (1961).

ADMITIR COMO EVIDENCIA EL CONTRATO DE 1964 SIN PASAR POR EL PROCESO DE AUTENTICACIÓN.

Como mencionamos, en dos ocasiones desestimamos este recurso ante cuestiones jurisdiccionales y mediante la *Resolución* del 27 de septiembre de 2019, notificada el 1 de octubre siguiente, dejamos sin efecto el último dictamen denegatorio. Además, le impusimos a la representante legal del apelante una sanción económica ante el reiterado incumplimiento con las obligaciones reglamentarias en la presentación del recurso.

Mediante moción radicada el 9 de octubre de 2019, el apelante radicó la Transcripción de la Prueba Oral, la cual fue aceptada y

estipulada por la parte apelada el 20 de noviembre de 2019. El 21 de noviembre de 2019, dictamos una *Resolución* que decretó la estipulación de la transcripción y concedimos términos a ambas partes para presentar los correspondientes alegatos suplementarios y en oposición.

El 13 de enero y 26 de febrero de 2020, le otorgamos a la parte apelada períodos adicionales de veinte (20) y cinco (5) días, respectivamente, para que presentara su alegato.⁴ En esta última resolución le advertimos que de incumplir dispondríamos del recurso sin el beneficio de su comparecencia. Ante el incumplimiento con este último plazo, determinamos atender la apelación según le indicamos a la parte apelada el 11 de marzo de 2019.⁵

El 25 de junio de 2020 dictamos una *Resolución* para ordenar al TPI elevar, en calidad de préstamo, los autos originales. El foro primario oportunamente cumplió con lo requerido.

Luego de analizados el escrito, el expediente apelativo y los autos originales; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

A. La Prescripción Adquisitiva o Usucapión⁶

La Ley Núm. 210-2015, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, dispone en su subcapítulo II lo concerniente al mecanismo del expediente de dominio. La referida ley establece que todo propietario que carezca de título inscribible de dominio podrá inscribirlo si cumple con una serie de requisitos, siendo el primero, la presentación de un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera

⁴ Resoluciones notificadas el 14 de enero y 26 de febrero de 2020, respectivamente.

⁵ Resolución notificada el 11 de marzo de 2020.

⁶ El Código Civil de Puerto Rico de 1930 fue derogado por la Ley Núm. 55-2020. Sin embargo, su vigencia fue pospuesta 180 días después de su aprobación, es decir el mismo comienza a regir el 28 de noviembre de 2020.

Instancia correspondiente al lugar en que radiquen los bienes objeto del expediente de dominio.

El escrito debe contener varios datos, entre los que se destaca, una relación de los anteriores dueños conocidos del bien, con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño. Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRÁ sec. 6291(1)(f). Por otro lado, también se requiere del promovente del expediente de dominio que notifique personalmente o por correo certificado con copia de su escrito al alcalde del municipio en que radiquen los bienes; al Secretario de Transportación y Obras Públicas, al Fiscal de Distrito, así como a las personas que están en la posesión de las fincas colindantes. Más aun, al tribunal se le impone la obligación de ordenar la citación personal del inmediato anterior dueño o sus herederos si fueren conocidos, en caso de no constar en escritura pública la transmisión. Artículo 185(2), 30 LPRÁ sec. 6291(2).

Aparte, **la ley establece que el expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión.** Art. 191, 30 LPRÁ sec. 6297. Además, indica el estatuto que la declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá que se pueda presentar posteriormente una acción ordinaria contradictoria de dominio por quien se considere perjudicado. Artículo 192, 30 LPRÁ sec. 6298.

Por otra parte, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o usucapión. Artículo 549 del Código Civil de Puerto Rico (ed. 1930), 31 LPRÁ. sec. 1931; Artículo 1830, *supra*, 31 LPRÁ sec. 5241. El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. Por tanto, una vez transcurrido la totalidad del término fijado en nuestro ordenamiento, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona, que, en unión a sus anteriores dueños, ha poseído

durante ese periodo con los requisitos de ley. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26-27 (2012).

La prescripción adquisitiva se bifurca en dos modalidades, a saber: la ordinaria y la extraordinaria. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., T. II, 1983, pág. 265. Tanto la usucapión ordinaria como la extraordinaria requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en la ley. Artículos 1840 y 1841 del Código Civil, 31 LPRA secs. 5261 y 5262.⁷ En la prescripción adquisitiva ordinaria se requiere la posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título, junto al transcurso de un tiempo fijado por ley, a saber: diez (10) años. Artículo 1857 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5278.⁸ El concepto de buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y que podía transmitir su dominio. Artículo 1850, *supra*, 31 LPRA sec. 5271. Por su parte, el título se entiende justo cuando es legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. Artículo 1852, *supra*, 31 LPRA sec. 5273; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011). Además, conforme al Artículo 1853, *supra*, 31 LPRA sec. 5274, el título debe ser verdadero y válido. El justo título debe probarse; no se presume nunca. Artículo 1854, *supra*, 31 LPRA sec. 5275.

De otra parte, la prescripción adquisitiva extraordinaria no requiere el elemento de buena fe ni de justo título, por lo que se le requiere al poseedor un término más prolongado para que pueda

⁷ Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley. Artículo 1840, *supra*, 31 LPRA sec. 5261. La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Artículo 1841, *supra*, 31 LPRA sec. 5262.

⁸ EL dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles prescriben por la posesión durante diez (10) años entre presentes y veinte (20) entre ausentes, con buena fe y justo título. Artículo 1857, *supra*, 31 LPRA sec. 5278.

adquirir la cosa o el derecho. En esta, el término requerido es de treinta (30) años para los bienes inmuebles. Artículo 1859 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5280;⁹ *Brawman, González v. Consejo Titulares*, supra, a la pág. 839. Únicamente la posesión que se adquiere en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Los actos de carácter posesorio ejecutados por licencia o mera tolerancia del dueño no son suficientes para que se cumplan con los requisitos de la prescripción extraordinaria, ya que falta el requisito de la posesión en concepto de dueño. Es decir, aquel que posee con permiso, licencia o autorización del dueño no puede adquirir un derecho real por prescripción adquisitiva debido a que nunca estuvo en posesión de la propiedad en concepto de dueño. En este sentido, es doctrina firmemente establecida en el derecho civil que, como norma general, todos los que poseen en nombre o en representación de otro no pueden adquirir el dominio poseído por ellos, ni ningún otro derecho, por virtud de prescripción ordinaria o extraordinaria. *Brawman, González v. Consejo Titulares*, supra, a la pág. 839.

Ahora bien, para que se produzca la prescripción adquisitiva extraordinaria que establece el Artículo 1859, supra, deben exigir nuestros tribunales de justicia la 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;
- (5) cuya posesión resulte además pública, pacífica;
- (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

⁹ Prescriben 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, salvo la excepción determinada en el Artículo 475, 31 LPRC sec. 1653.

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. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, a las págs. 28-29.

Por otro lado, al considerar la naturaleza de la posesión, es necesario tener presente lo dispuesto en el Artículo 365 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1426, y el concepto de “inversión de título.” En *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 120 (1970), el Tribunal Supremo se expresó al respecto como sigue:

[...] El Art. 365 del Código Civil así lo establece:

“Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario”.

El estado de precariedad **no se transforma por la simple voluntad del detentador**. Planiol y Ripert, III *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés* 162 (Ed. 1942), Colin y Capitant, IT-2 *Curso Elemental de Derecho Civil* 523 (1952) Guaroa Velázquez, *Derechos Reales Principales* 289. Como afirman Planiol y Ripert el estado de precariedad es perpetuo por su propia naturaleza y, en principio, subsiste indefinidamente. *Íd.*

La doctrina reconoce, sin embargo, que el precarista puede invertir su título, sustituyendo la posesión de precario a la posesión en concepto de dueño. Manresa, *op. cit.* Tomo IV 109, 110, Colin y Capitant, *op. cit.* 524, 525. La inversión o interversión de título puede realizarse solamente de dos modos:

a) por causa proveniente de un tercero, como sucedería por ejemplo, si el propietario muere y el arrendatario compra el inmueble **a una persona que equivocadamente se hace pasar por heredero** del propietario y deja de pagar la renta.

b) por la contradicción opuesta al derecho del propietario, que opera cuando **el arrendador se niega a restituir el inmueble reclamando ser el propietario**. Planiol y Ripert, *op. cit.* 163, Guaroa Velázquez, *op. cit.* 290.

Puede apreciarse que en ambas formas de interversión de título hay un cambio externo en la conducta del poseedor dejando de pagar renta. No es una simple negación del derecho del dueño por el precarista. [Énfasis Nuestro].

En fin, la inversión de título sobre una propiedad no se presume, ni ocurre por la mera voluntad. *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 176 (1977).

B. El Desahucio

Sabido es que una acción de desahucio pretende recobrar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento del arrendatario o precarista que la detente. *Acosta v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989 (2012); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987). Se trata de “uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble.” *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992). Conforme el Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821: “[t]ienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes”.

Un pleito sobre desahucio puede instarse usando el procedimiento sumario, en el cual no puede dilucidarse los conflictos de título, o mediante un procedimiento civil ordinario. *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

C. Parte indispensable

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone que una parte indispensable es aquella que tiene “un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia.” Según la misma regla, estas personas “se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada”. *Íd.* Este precepto se fundamenta en dos axiomas principales: en la protección constitucional que impide que las personas sean privadas de su libertad o propiedad sin un debido proceso de ley, y en la necesidad de que se emita un decreto judicial completo. El objetivo de la regla es evitar la multiplicidad de pleitos y los efectos perjudiciales que una sentencia adversa pudiera tener sobre la parte excluida en el caso. *Colón Negrón et al. v. Mun.*

Bayamón, 192 DPR 499, 510 (2015); *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, 190 DPR 14, 46 (2014).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dicho que una parte indispensable es aquella de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la controversia jurídica ante la consideración del tribunal es de tal magnitud, que no puede emitirse un dictamen final entre las otras partes sin afectar sus derechos. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548-549 (2010) y *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, supra. Es por esta razón que el interés común al que alude la citada regla no es cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser de tal orden que impida producir un decreto sin afectarlo. Además, ese interés común tiene que ser real e inmediato. No puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 73 (2005); *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 DPR 403, 432 (2003). Es decir, el interés tutelado al amparo de esta figura jurídica no puede ser un interés incierto o contingente a la consecuencia de la acción instada o un interés que no se ha concretado y que depende de distintos factores que podrían materializarse con posterioridad a la emisión del dictamen judicial. *García Colón et al. v. Sucn. González*, supra, págs. 556-557.

Se recordará que en nuestro ordenamiento el heredero es el sucesor de la personalidad jurídica del finado. Véanse, *Feliciano Suárez, Ex parte*, 117 DPR 402, 414 (1986); *Silva v. Doe*, 75 DPR 209, 216 (1953). El Artículo 603 del Código Civil, ed. 1930, 31 LPRA sec. 2085, dispone que “Los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte”, y el Artículo 608 del mismo cuerpo legal, 31 LPRA sec. 2090, que “La herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extingan por su muerte”. La sucesión no tiene personalidad jurídica independiente de los miembros que la componen. Siendo ello así, para que una sucesión pueda ser parte demandante o demandada es

necesario que cada uno de sus miembros sea traído al pleito. *Vilanova et al., v. Vilanova et al.*, 184 DPR 824, 840-841 (2012).

Sin embargo, en lo que toca a la acumulación de los titulares de una cosa común -ya en comunidad de bienes ordinaria o en comunidad hereditaria-, la doctrina no requiere que opere la participación activa de todos los miembros. Así lo resalta el profesor Vélez Torres, al puntualizar que al igual que en España en Puerto Rico se debe admitir “que cualquier condómine comparezca a juicio, demandando en nombre de todos, o en defensa de todos. Considera el tribunal supremo español como doctrina inconcusa la de que cualquiera de los partícipes puede comparecer en juicio en asuntos que afecten los derechos de la comunidad, ya sea para defenderlos, ya para ejercitarlos. La sentencia favorable aprovechará a todos; la adversa o contraria sólo perjudicará al litigante.” José R. Vélez Torres, *II Curso de Derecho Civil, Los bienes - Los derechos reales*, 149-150 (5ta. Impresión, U.I.P.R. 2005).

D. Admisión errónea de evidencia

Las Reglas 104, 105 y 106 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. V, regulan el procedimiento a seguir ante la admisión o exclusión errónea de evidencia y determinan el efecto que tiene la comisión de un error de esta naturaleza sobre un dictamen. En lo aquí pertinente la Regla 104(a) de Evidencia, *supra*, requiere que la parte perjudicada por la admisión errónea de evidencia presente una objeción “oportuna, específica y correcta” o una moción que solicite que se elimine del récord, de surgir con posterioridad el fundamento para su exclusión.

La Regla 105 (a) de Evidencia es clara con relación al efecto que tendrá el error en la admisión o exclusión de evidencia al señalar lo siguiente:

(A) Regla general

No se dejará sin efecto una determinación de admisión o exclusión errónea de evidencia ni se revocará por ello sentencia o decisión alguna a menos que:

(1) la parte perjudicada con la admisión o exclusión de evidencia hubiere satisfecho los requisitos de objeción, fundamento u oferta de prueba establecidos en la Regla 104 y,

(2) el Tribunal que considera el señalamiento estime que la evidencia admitida o **excluida fue un factor decisivo o sustancial en la sentencia emitida** o decisión cuya revocación se solicita. (Énfasis nuestro).

Al comentar sobre esta regla probatoria, el Profesor Ernesto Chiesa comenta que el segundo requisito se refiere a la importancia del error. Puede haberse cometido un error de derecho probatorio y el tribunal que considera su efecto sobre la resolución o sentencia recurrida estimar que no tuvo efecto significativo en el resultado del caso, por lo que se confirma el dictamen a pesar del error. Es lo que se llama “*harmless error*”. Ernesto Chiesa, *Reglas de Evidencia Comentadas*, San Juan, Publicaciones SITUM, 2016, pág. 32.

Así, una vez la parte afectada por la supuesta admisión errónea de evidencia demuestra que la objetó oportuna y correctamente, le corresponde al tribunal apelativo determinar si dicha admisión “fue factor decisivo o sustancial en la sentencia o decisión cuya revocación se solicita.” *Pueblo v. Ruiz Bosch*, 127 DPR 762, 781 (1991). En otras palabras, si la prueba que erradamente se admitió pudo “haber tenido una influencia notable, determinante, y hasta desmedida, en la mente del juzgador de los hechos en relación con el veredicto, fallo o sentencia que el mismo emitiera en el caso sea este civil o criminal.” *Pueblo v. Rosaly Soto*, 128 DPR 729, 744-745 (1991); *Kotteacos v. United States*, 328 U.S. 750 (1946). A su vez, de haber objeción, u oferta de prueba según sea el caso, los foros apelativos debemos analizar la importancia que tuvo la prueba admitida o excluida en el proceso decisorio del foro sentenciador.

Este análisis consiste en indagar si la evidencia erróneamente admitida o excluida fue un factor fundamental o **fue la pieza que movió al juzgador de instancia a resolver de la forma que lo hizo**. Sobre este asunto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso que un tribunal revisor debe realizar **un examen de probabilidades** y concluir **si, de haberse admitido la evidencia, el resultado hubiera sido distinto**. *FDIC v. Caribbean Mktg. Ins. Agency*, 123 DPR 247 (1989).

E. Apreciación de la prueba

En nuestro ordenamiento jurídico es norma reiterada que la discreción judicial permea la evaluación de la evidencia presentada en los casos y controversias. Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 42.2; *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011). Esto es así porque los jueces de instancia son quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba, ya que tienen la oportunidad de ver a los testigos mientras deponen y observar sus gestos, dudas y contradicciones. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78 (2001).

Por esa razón, los tribunales revisores no debemos intervenir con sus conclusiones de hechos y su apreciación de la prueba en ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión. *SLG Rodríguez v. Nationwide*, 156 DPR 614, 623 (2002). Así pues, solo se podrá intervenir con estas determinaciones cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia. *Negrón Rivera y Bonilla, Ex Parte*, 120 DPR 61, 71 (1987). Véase, además, *Colón v. K-mart*, 154 DPR 510, 521-522 (2001).

Ahora bien, la intervención del foro apelativo con la apreciación de la prueba que hace el juzgador de los hechos tiene que estar basada en un análisis independiente de la evidencia desfilada y no a base de los hechos que exponen las partes. *Hernández v. San Lorenzo*

Const., 153 DPR 405, 424-425 (2001). Solamente ante la presencia de prejuicio o de error manifiesto o cuando la apreciación de la prueba no concuerde con la realidad fáctica o esta sea inherentemente imposible o increíble, los tribunales apelativos intervendremos con la apreciación efectuada por el Tribunal de Primera Instancia, *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 789-790 (2002). Así pues, el Tribunal Supremo ha reiterado que no se puede sustituir la apreciación de la prueba del juez sentenciador ni sus determinaciones “tajantes y ponderadas” con solo el examen de un expediente. *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999).

Por lo tanto, un tribunal apelativo no puede dejar sin efecto una sentencia cuyas conclusiones encuentran apoyo en la prueba desfilada. *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172, 181 (1985). No obstante, está claro que el arbitrio del juzgador de hechos es respetable, mas no absoluto. Por eso, una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo.

III.

El apelante señala al TPI la comisión de cinco (5) errores de derecho, los cuales serán atendidos de la misma manera que fueron discutidos en el recurso de apelación. En los dos primeros señalamientos expresa que el foro primario erró al no aplicar la figura de la inversión de título para justificar su título como dueño y así poder satisfacer los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria o usucapión, y al haberlo calificado incorrectamente como precarista. En el tercer error aduce que el TPI actuó incorrectamente al dictar la Sentencia sin acumular partes indispensables. Y en el cuarto error alega que el foro *a quo* admitió como evidencia el Contrato de Arrendamiento sin pasar por el proceso de autenticación.

Ante los argumentos que fueron esbozados por el apelante en el presente recurso, debemos consignar primeramente que, de la transcripción de la prueba oral (TPO) surge que el TPI, en varias instancias, le advirtió a las partes que solo estaría adjudicando la titularidad del inmueble con cabida de 1,887.3914 metros cuadrados y **no el dominio del predio de terreno con área de 491.30 metros**, el cual adquirió el apelante mediante la Escritura Núm. 187 sobre *Cesión de Derechos y Acciones Hereditarias* otorgada el 18 de diciembre de 2000 ante el Notario Lcdo. Víctor Jacinto Estrella Hernández.¹⁰ Esto debido a que estaba claramente definido que este último pertenecía exclusivamente al apelante, lo cual fue aceptado por los representantes legales. Por ello, el apelante tenía que demostrar -según los criterios de la doctrina de inversión de título- que no era precarista del inmueble con cabida de 1,887.3914 metros cuadrados.¹¹

A continuación, veamos la prueba testifical y documental presentadas durante el juicio.

Del testimonio del Agrimensor, **Sr. José Antonio López Morales**, perito de la apelada, surge que la mensura del terreno perteneciente a Juliana Pellot arrojó una cabida real de 1,887.3914 metros cuadrados, y no de 1,965.40 metros cuadrados según se alegó en la demanda. El perito concluyó que la reducción en cabida se debió al ensanche de una avenida. Además, este testificó que el terreno del apelante colinda por el sur con la propiedad de Juliana

¹⁰ Véase la Transcripción de la Prueba Oral (TPO), a las págs. 43-46, 86-87, y 95. Además, en la Resolución dictada el 21 de marzo de 2017, el foro primario determinó -como hecho incontrovertido- que el apelante adquirió la propiedad con superficie de 491.30 cuadrados mediante la Escritura Núm. 187. Véase Apéndice del Recurso, pág. 69. Surge de la Sentencia que las partes estipularon que doce céntimos y medio equivalen a 491.30 metros cuadrados. Véase Apéndice del Recurso, pág. 12.

¹¹ Nótese que en la Resolución del 21 de marzo de 2017 el TPI consignó que en la descripción del inmueble objeto del expediente de dominio indicó una cabida de 2,417.1962 metros cuadrados, mientras que lo obtenido por la Escritura Núm. 187 fue 491.30 metros cuadrados. El perito de la parte demandante, aquí apelada, testificó y plasmó en su informe pericial que el predio de terreno objeto del expediente de dominio tiene una cabida real de 1,887.3914 metros cuadrados. Exhibit 1 de la parte demandante.

Pellot.¹² Añadió que le estuvo raro que, en el plano que prepararon para el caso del Expediente de Dominio, no apareció la casa de doña Juliana y sí la del señor José Arocho, aunque todavía la de la primera estaba en el lugar.¹³

En el contrainterrogatorio, admitió que entre la propiedad del apelante y la otra de Juliana no existe un límite.¹⁴ Además, agregó que la información que surge del CRIM no coincide con lo que él menciona en su informe, ya que esta agencia no fija colindancias. Sin embargo, indicó que de la información del CRIM surge que *la parte de atrás y un pedazo hacia el norte de don José Arocho es de doña Juliana*.¹⁵ Aclaró que no ha visto documento- excepto el plano preparado por el Ing. Eddie García- que establezca que la propiedad sea de José. Precisó que el plano menciona que el terreno era de José, pero no vio que los nombres de los colindantes fueran los reales.¹⁶

De otra parte, es importante destacar que previo al testimonio de la apelante el TPI señaló que, acorde con las alegaciones de la demanda, la acción de desahucio versa **sobre la invasión de una parte de la propiedad y no la totalidad**.¹⁷ Al respecto, el foro *a quo* mencionó lo siguiente:¹⁸

Aquí en lo que se dejó sin efecto en la resolución, es el aumento que iba con los 491 metros. Que es diferente a[l] que el solar de la señora Vendrell estaba dentro del de[l] de Arocho Cruz. Sino lo que se alegó aquí mediante la demanda que se radica de impugnación de Expediente de Dominio. Es que el señor Arocho Cruz unió a su propiedad los mil novecientos y pico, pero que el agrimensor dice que son 1888 [1,887.3914]. Eso es lo que está en controversia aquí. **A quién le pertenecen esos 1888 metros cuadrados, si a la señora Vendrell o al señor Arocho Cruz eso es lo que se está dilucidando**. No es que la finca del señor Arocho está dentro de la señora Vendrell. [Énfasis nuestro].

¹² Véase la TPO, págs. 19-20.

¹³ *Íd.*, a las págs. 20-21.

¹⁴ *Íd.*, a la pág. 28.

¹⁵ *Íd.*, a la pág. 33.

¹⁶ *Íd.*, a la pág. 34.

¹⁷ *Íd.*, a las págs. 41-42.

¹⁸ *Íd.*, a la pág. 45.

La Sra. **Mirta Feliciano Vendrell**, la apelada, testificó que el terreno en controversia le pertenecía a su abuela Juliana Pelot. Especificó que el apelante ubicó dos o tres vagones en la propiedad.¹⁹ En el contrainterrogatorio, declaró que conoce que la propiedad le pertenecía a su abuela por una escritura que su mamá le dio. Mencionó que nació en el 1947, lleva 68 años viviendo en Nueva York y en septiembre de 2016 fue la última vez que visitó Puerto Rico.²⁰ Admitió que en los años 1989, 2000, 2003, y 2015 vino a la Isla. Indicó que su madre vivía en Nueva York. No tiene conocimiento si antes del 2003 su mamá o algún familiar hubiese presentado alguna acción contra el apelante para impugnar la posesión de este.²¹

El **Sr. Ángel Arocho Maisonave**, tío del apelante, nació en el 1946 y desde que tenía tres (3) años vive en el Barrio Ceiba Baja de Aguadilla. Narró que la propiedad donde vivía le pertenecía a sus padres, Ángel Arocho y Ana Elisa Maisonave, y estos le compraron a Pablo Pelot.²² Acentuó que la propiedad donde actualmente vive José (el apelante) la adquirieron sus padres. Desde el 1946 se fue a vivir a la casa donde vive José, la cual antes era de madera. Aseguró que José ha vivido en esa casa [...] *se crió ahí, vivió toda la vida ahí.*²³ En el 1960, se mudaron a la casa de cemento.

El señor Arocho Maisonave manifestó que después que murieron sus padres, José adquirió la propiedad pagándole \$4,000 a cada uno de los herederos.²⁴ Respecto a la Escritura Núm. 187, expresó que comparecieron su mamá, su hermana, su esposa y entendía que se había preparado para resolver el problema del pago con el CRIM. En el contrainterrogatorio admitió que ellos son cinco (5) hermanos, él incluido, a saber: Ana Luisa, Jorge Luis, José

¹⁹ *Íd.*, a la pág. 47.

²⁰ *Íd.*, a la pág. 51.

²¹ *Íd.*, a las págs. 55-56.

²² *Íd.*, a las págs. 60-61.

²³ *Íd.*, a la pág. 63.

²⁴ *Íd.*, a la pág. 64.

Antonio y Eugenio, todos de apellidos Arocho Maisonave. Reafirmó que en la casa de cemento vive el apelante. Indicó que a José se le cedió la casa y el terreno.²⁵ Aseguró que ello se realizó mediante la Escritura Núm. 187.²⁶ Aclaró que los comparecientes a la escritura solo fueron su hermana, Ana Luisa, su sobrino, José, y él. Este aceptó que los demás hermanos no aparecen en el documento.²⁷

En cuanto al exceso de cabida que el TPI precisó estar en controversia, en el redirecto, el testigo aclaró que le vendieron a José todo el terreno que surge del mapa no solo los 491.30 metros según surge de la Escritura 187.²⁸ Asimismo, precisó que José les compró a los demás herederos, aun cuando no aparecen en la escritura.

El **Sr. José Ángel Arocho Cruz**, apelante, declaró que reside en Ceiba Baja desde que nació en el 1973. Allí vivía con su abuela, mamá y hermanos. Indicó que la residencia era de sus abuelos.²⁹

Respecto a la prueba documental, en especial, el Exhibit I estipulado, la Escritura Núm. 187 y el plano, precisó que él es dueño de la propiedad completa.³⁰ Testificó que lleva viviendo la misma por 45 años ininterrumpidamente y que los vecinos lo conocen como el dueño.³¹ Detalló que adquirió el terreno en el 1995 mediante compra a sus hermanos, primas, herederas de Jorge Luis, y tíos. Sobre ello indicó: *Fui comprándole a las partes.*³² El apelante narró que se otorgó la escritura para que la propiedad apareciera a su nombre en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (el CRIM) para evitar que la deuda continuara incrementando.³³ Mencionó que el terreno siempre se utilizó para siembras, y que el mantenimiento se lo da él y antes su abuela.³⁴

²⁵ *Íd.*, a la pág. 70.

²⁶ *Íd.*, a la pág. 72.

²⁷ *Íd.*

²⁸ *Íd.*, a la pág. 76.

²⁹ *Íd.*, a la pág. 83.

³⁰ *Íd.*, a la pág. 83.

³¹ *Íd.*, a las págs. 83-84.

³² *Íd.*, a la pág. 84.

³³ *Íd.*, a las págs. 84-85.

³⁴ *Íd.*, a las págs. 87-88.

En el concontrainterrogatorio, aceptó que el terreno que se describe en la Escritura Núm. 187 tiene una cabida de 491.30 metros cuadrados y que en el documento no se indica que se adquirieron 2,417.1962 metros cuadrados, como solicitó en el expediente de dominio.³⁵ Indicó que no ha obtenido las declaratorias de herederos ni las Planillas de Caudal Relicto de sus abuelos, de sus tíos, Eugenio y Jorge Luis, pero sí la de su padre, José Antonio Arocho.³⁶

Con relación al Exhibit 8 estipulado, *Solicitud de cambio de dueño* en el CRIM, reconoció que el formulario fue firmado por él e indicó que la cabida de la propiedad era 491 metros y no 2,417.1962.³⁷ Aceptó que el documento se preparó por motivo de la Escritura Núm. 187. Este expresó que no unió ambos terrenos para solicitar el Expediente de Dominio. Además, afirmó que cuando el Ing. Eddie García preparó el plano no citó a Juliana Pellot, aun conociendo que ella era colindante de la propiedad según descrita en la Escritura Núm. 187.

El apelante dijo desconocer que la propiedad en controversia estuviese alquilada a su abuela, Ana Elisa Maisonave, debido a que la misma era propiedad de ella.³⁸ Con relación al Exhibit 2 de la apelada, *Contrato de Arrendamiento*, señaló que comparecen Juliana Pellot Sagardía, Ana Elisa Maisonave, su abuela, y su tío, Jorge Luis Arocho.³⁹ Aceptó que según el contrato la propiedad alquilada con un área de media cuerda, colindaba por el Norte con terrenos de Pablo Pellot Sagardía de quien sus abuelos habían adquirido el inmueble que le cedieron a él.⁴⁰

El representante legal del señor Arocho Cruz objetó la admisibilidad del contrato. Atendida la objeción, el Magistrado

³⁵ *Íd.*, a las págs. 89-90.

³⁶ *Íd.*, a las págs. 91-93

³⁷ *Íd.*, a la pág. 94.

³⁸ *Íd.*, a la pág. 99.

³⁹ *Íd.*, a las págs. 99-100. Véase, además, Apéndice del Recurso, pág. 66.

⁴⁰ *Íd.*, a las págs. 101-102.

determinó su admisión como Exhibit de la parte apelada acorde con la Regla 1004 de las Reglas de Evidencia.⁴¹

El apelante continuó su testimonio y expresó que el contrato disponía que el terreno se dedicaría a la agricultura. Este enfatizó que desde que nació todo el terreno se sembraba.⁴²

En el contrainterrogatorio, el apelante mencionó que para él nunca se pagó canon de arrendamiento, ya que nadie cobraba la renta.⁴³ Reiteró que la propiedad con cabida de 2,417 metros (según descrita en la solicitud de expediente de dominio) comenzó a comprarla desde el 1995.

Culminada la presentación de los testimonios y aquilatada la prueba documental y testifical, el TPI dictaminó que el apelante estaba en posesión de la finca que le pertenece a la señora Feliciano Vendrell, en representación de la Sucesión de Juliana Pelot Sagardía, sin justificación alguna y sin pagar canon, por lo que procedía el desalojo.

En atención a los preceptos jurídicos antes consignados, veamos si se cometieron los errores señalados.

De la prueba documental presentada por la parte apelada durante el juicio surge claramente que doña Juliana Pelot Sagardía era dueña de una parcela ubicada en el Barrio Ceiba Baja del municipio de Aguadilla, con una cabida superficial de 1,965.40 metros cuadrados. La propiedad consta inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla, al Folio 110, Tomo 190 de la Finca núm. 7,995. En la referida propiedad ubica actualmente una casita de madera y zinc. Además, dicha propiedad tiene en su colindancia Norte la propiedad donde reside el apelante y que fue objeto de la Escritura Núm. 187 otorgada el 18 de diciembre de 2000.

⁴¹ *Íd.*, a las págs. 104-105.

⁴² *Íd.*, a las págs. 105-106.

⁴³ *Íd.*, a las págs. 107-108.

Del testimonio del agrimensor, perito de la parte apelada, surge que la medida del terreno perteneciente a doña Juliana Pellot Sagardía arrojó una cabida de 1,887.3914 metros cuadrados y no de 1,965.40 metros cuadrados como surge del Registro, debido a un ensanche que se realizó en la avenida. También declaró que le sorprendía que en el plano que se preparó para el Expediente de Dominio solo apareciera la casa del apelante y que no apareciera la casa de madera y zinc de doña Juliana. Durante el contrainterrogatorio, señaló que entre la propiedad del apelante y la propiedad de doña Juliana Pellot, hoy su sucesión, no existen linderos.

En la *Resolución* emitida por el TPI el 21 de marzo de 2017, la cual no se impugnó ante esta *Curia*, se determinó que la descripción del inmueble objeto del expediente de dominio era de una cabida de **2,417.1962 metros cuadrados**, mientras que lo adquirido por la Escritura Núm. 187 fue **491.30 metros cuadrados**. También, el foro primario precisó que era **evidente un aumento de cabida y que del Expediente de Dominio no surgía documento o alegación que la justificara**.

De la TPO surge que el apelante y su tío, Ángel Arocho Maisonave, declararon que su familia ha vivido en la propiedad por más de 50 años. El apelante justificó la titularidad del predio con cabida de 1,887.3914 metros cuadrados indicando que lo comenzó a comprar desde el 1995 a sus familiares (hermanos, primas - herederas de Jorge Luis- y tíos). Sin embargo, no se presentó prueba documental alguna que sustentara sus declaraciones. Tampoco el apelante presentó prueba documental, excepto el plano de su perito, que evidenciara que el terreno por él adquirido tuviera una mensura mayor de 491.30 metros.

Por otro lado, el señor Arocho Maisonave, tío del apelante, manifestó que después que murieron sus padres, su sobrino adquirió

la propiedad pagándole \$4,000 a cada uno de los herederos. Sin embargo, y a pesar de lo declarado, durante el redirecto indicó que el terreno que se le vendió al apelante fue todo lo que estaba en el mapa (haciendo referencia al plano preparado por el perito agrimensor del apelante), lo cual es contradictorio con la descripción del solar definido en la Escritura Núm. 187. Dicha escritura es la única prueba documental que acredita la compra de un terreno por el apelante. Nótese a su vez que, en el contrainterrogatorio, el señor Arocho Maisonave expresó que, mediante la Escritura Núm. 187, se le cedió al apelante la titularidad de la estructura, más cierta cantidad de terreno. Aparte de los 491 metros cuadrados, el apelante no demostró a qué otra “cierta cantidad de terreno” se refería.

Además, el apelante testificó que en el 2000 suscribió la Escritura Núm. 187 para registrarla en el CRIM a su nombre y así evitar que una deuda que tenía siguiera aumentando. También precisó, y así surge del documento, que en el formulario de la agencia intitulado *Solicitud de cambio de dueño*, este informó que la cabida del terreno que adquirió era 491 metros cuadrados, y no una mayor. Este, además, aceptó que Juliana Pelot aparece como colindante sur en la Escritura Núm. 187, pero que en el plano que preparó el agrimensor Eddie García -en la descripción del solar- no la identificó como tal. Al respecto, el apelante intentó explicar que el terreno adquirido por su abuela, Ana Elisa Maisonave a Pedro Pelot Sagardía, era parte de los 491 metros cuadrados, según el plano preparado por el agrimensor.

Por tanto, la prueba documental, así como los testimonios del apelante y su tío, claramente precisan que el terreno adquirido por el apelante fue de 491 metros cuadrados y no uno con una cabida mayor, que según este alegaba era de 2,379 metros cuadrados.

Enfatizamos que el foro primario aquilató el valor probatorio de los testimonios, y no le otorgó veracidad a lo testificado por el

apelante, en específico, que le compró el predio de terreno a los demás herederos.⁴⁴ Por ello, el TPI determinó que del testimonio de la apelada y del agrimensor López Morales, así como de la prueba documental, se podía identificar que la propiedad le correspondía a Juliana Pelot Sagardía.⁴⁵ Por lo que expresó que el apelante venía obligado a probar que tenía un mejor título, para así prevalecer en su reclamación.

Por su parte, en la reconvención, el apelante alegó haber poseído la propiedad, junto a sus anteriores dueños, por más de 50 años, adquiriendo su titularidad por prescripción adquisitiva extraordinaria. El problema jurídico que enfrenta este planteamiento es que la usucapión extraordinaria exige que se satisfaga el requisito de la figura de en concepto de dueño. Ello fue incumplido crasamente por el apelante. Como bien señaló el TPI en la Sentencia: [...] *El demandado tampoco produjo evidencia testifical independiente de vecinos, colindantes y/o miembros de la comunidad donde se encuentra sita la propiedad, que probara que los familiares del demandado poseyeron la propiedad, en calidad de dueños, pública y pacíficamente durante más de treinta años.*⁴⁶

Lo determinante al evaluar si hubo una posesión en concepto de dueño, a tenor con los preceptos de una usucapión extraordinaria reseñados, es la opinión o creencia pública que existía en aquellos que presenciaron los actos del poseedor. No depende **de la creencia que tenga el poseedor en cuanto a si se cree verdadero dueño o**

⁴⁴ Como correctamente señaló el foro primario, el apelante nunca pudo obtener la titularidad del predio en controversia mediante escritura pública ante la falta de la comparecencia de varios miembros de distintas sucesiones en dicho documento traslativo de dominio. Por ello, le correspondía al apelante evidenciar que la prescripción adquisitiva extraordinaria, que no requiere un justo título, se configuró a su favor. Véase Apéndice del Recurso, págs. 19-20.

⁴⁵ Se hace importante establecer que, en la Resolución del 21 de marzo de 2017, el TPI determinó que la apelada adquirió la titularidad, como copropietaria, de la parcela de 1,965.40 metros cuadrados mediante la Escritura Núm. 8 sobre Segregación y Compraventa otorgada el 7 de febrero de 1046, y la Escritura Núm. 49 suscrita el 2 de agosto de 1967. **Recordemos que las partes estipularon los hechos que surgen de este dictamen.** Véase Apéndice del Recurso, págs. 9-Sentencia- y 71 -Resolución.

⁴⁶ Véase Apéndice del Recurso, pág. 19.

no de la propiedad; ello debido a que, bajo esta modalidad, según discutimos, no se requiere la existencia de buena fe y justo título. Como indicamos, dicha doctrina requiere la acreditación de actos inequívocos, con clara manifestación externa, que solo el propietario puede realizar.

Por ende, actuó correctamente el foro primario al concluir que el apelante no aportó prueba para evaluar si este y sus familiares eran considerados por miembros de la comunidad como los dueños del solar que alega le pertenece. En nuestro estado de derecho, estos actos pueden consumarse mediante la realización de conducta pública que solo puede llevar a cabo el titular de la cosa, como son tratar de gravar, segregar, vender o ceder la propiedad. También puede practicarse a través de actos públicos que informen al titular del predio la intención de poseer en concepto de dueño. Con relación a estos actos, del testimonio del apelante surge que este le da mantenimiento a la parcela y que en ella hay *aguacate, pana, y mangó* sembrados; así como antes su hermano sembraba cilantrillo para vender.⁴⁷ Además, este declaró que los vecinos lo conocen como el dueño de la propiedad. Sin embargo, aparte de su propio testimonio, este no presentó prueba adicional que corroborara dichos actos. Por tanto, su testimonio en propio beneficio (*self-serving*) no satisface, por sí solo, el criterio de la creencia y la opinión pública de este elemento que posean los terceros. No bastaba su propia declaración. Era indispensable, además de demostrar los actos

⁴⁷ En *Vélez Cordero v. Medina*, supra, el Tribunal Supremo expresó que no hay duda de que los actos que se realizan en una finca, tales como cultivarla, arrendarla y pagar las contribuciones, son actos exteriores de goce y disfrute que usualmente se llevan a cabo por el verdadero dueño. Dichos actos generalmente dan base razonable al resto de la comunidad para considerar que quien los ejercita es el verdadero dueño. **Es precisamente esta opinión general o creencia pública lo que le imparte a la posesión el concepto de dueño, independientemente de la creencia que sobre el particular pueda tener el propio poseedor.** De igual forma, el disfrute exclusivo de los productos de una finca constituye posesión en concepto de dueño. *Alonso v. Muñoz*, 76 DPR 549, 568 (1954). Sin embargo, aparte del testimonio del apelante, no se presentó prueba adicional de que se cultivaba la tierra por lo que lo declarado constituye un asunto de credibilidad evaluado por el foro primario.

públicos, que personas ajenas -como miembros de la comunidad del Barrio Ceiba Baja del pueblo de Aguadilla- expresaran su juicio formado de que tanto él como sus familiares eran los propietarios del predio de terreno por más de 30 años.

En conclusión, el apelante no aportó prueba que permita efectivamente establecer que este adquirió por prescripción extraordinaria el terreno con cabida 2,417.1962 metros cuadrados por haberlo poseído por más de 50 años, según alegó en el recurso de Expediente de Dominio. Reiteramos que únicamente la posesión que se adquiere en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Tampoco el apelante demostró la existencia de alguno de los dos métodos para efectuarse la inversión de título.

Como indicamos, la doctrina reconoce que el precarista puede invertir su título, sustituyendo la posesión de precario a la posesión en concepto de dueño. La inversión de título no se presume ni ocurre por la mera voluntad. Por ende, aunque concluyamos que el *Contrato de Arrendamiento* del 26 de agosto de 1964, en el cual Juliana Pellot Sagardía arrendó una porción de su terreno a Ana Elisa Maisonave (abuela del apelante) para que su hijo lo cultivara, fue erróneamente admitido en evidencia, ello no altera ni cambia el hecho de que el apelante no logró cumplir con el criterio exigido en nuestro ordenamiento respecto a poseer en concepto de dueño. Es decir, el apelante no demostró la existencia de alguno de los dos métodos para efectuarse la inversión de título, a saber: el apelante no compró la propiedad a una persona que equivocadamente se hiciera pasar por heredero. En este aspecto, aunque el apelante reclamó ser el dueño de todo el terreno de 2,417.1962 metros cuadrados, negó haberlo poseído en calidad de arrendatario. Tampoco demostró haber adquirido dicha propiedad, ni demostró mejor título que el de la parte apelada.

Recalcamos que no existen indicios respecto a que el TPI incidió en craso error en la apreciación de la prueba. El foro *a quo* fundamentó su determinación en toda la evidencia que tuvo ante sí y procedió a dirimir el conflicto en la prueba en función de credibilidad. Ante la ausencia de clara demostración de prejuicio o error, no podemos intervenir con la apreciación de la evidencia ni con la adjudicación de credibilidad que efectuó el TPI. En conclusión, los primeros dos errores no se cometieron.

En el tercer error el apelante expone que el TPI actuó incorrectamente al dictar la Sentencia sin acumular partes indispensables. Alegó que, una vez declarada la nulidad del Expediente de Dominio, el caso se convirtió en un pleito de titularidad, por lo que era necesario la inclusión de los herederos de las Sucesiones de Juliana Pelot Sagardía y de Ángel Arocho Arocho. No le asiste la razón.

De los autos originales del caso, surge que el apelante presentó una *Moción en Solicitud de Desestimación por Falta de Parte Indispensable y Falta de Acción Le[g]itimada* y alegó que era necesaria la comparecencia de todos los miembros de la sucesión de Juliana Pelot Sagardía. El 13 de julio de 2016, el TPI dictó una *Resolución*, en la cual resolvió, entre otros asuntos, lo siguiente: “Atendidos los planteamientos, las disposiciones vigentes sobre comunidad, lo expuesto por los tratadistas sobre este extremo, resolvemos declarar **No Ha Lugar** la desestimación por falta de partes indispensables y de legitimación. La demandante puede instar acción que beneficie a los demás comuneros.”⁴⁸

Conforme al derecho precedente, la señora Feliciano Vendrell -como comunera- podía instar la presente reclamación sin hacer parte a los restantes miembros de la Sucesión de Juliana Pelot

⁴⁸ [Énfasis en el original]. Véase Autos Originales.

Sagardía. En este sentido, la apelada, como cotitular del predio de terreno, ejercita la defensa de la cosa común y dicha reclamación ha de resultar en beneficio e interés del resto de los titulares de la aludida comunidad.⁴⁹ Puntualizamos que la defensa levantada por el cotitular presupone una protección y garantía de los derechos de los miembros de esa comunidad, quienes derivarán un beneficio de los esfuerzos del cotitular que insta la reclamación. Por ende, el foro de primera instancia no cometió el tercer error.

Respecto al cuarto error precisa mencionar que, como resolvimos, la admisión del contrato de arrendamiento no fue factor decisivo o sustancial en la sentencia. Por ello, aun cuando concluyamos que fue un error su admisión, ello no tendría un efecto significativo sobre el dictamen recurrido. Advertimos que con el resto de la evidencia testifical y documental admitida y aquilata por el foro primario, según previamente detallamos, el resultado hubiera sido el mismo. Así las cosas, el cuarto error tampoco se cometió.

Por último, una vez determinado que el apelante no es titular del solar, ni que su presencia en el mismo está justificada, procedía el desahucio, según fue dictaminado por el TPI. En fin, los errores señalados no se cometieron.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la Sentencia.

Notifíquese.

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

⁴⁹ En la demanda, la señora Feliciano Vendrell presentó la reclamación como copropietaria en común proindiviso de la propiedad en controversia. Véase Apéndice del Recurso, pág. 2.