

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

AIDA IRIS PIÑERO
TORRES, LUCIANO
PIÑERO TORRES,
MINERVA LÓPEZ
TORRES,

Apelada,

v.

**CATALINA BENÍTEZ
RIVERA**, GINA CARRIÓN
BENÍTEZ, por sí y en
representación de la
sociedad legal de
gananciales compuesta
junto a su esposo,
FULANO, SUTANO,
PERENCEJO,
CORPORACIONES X, Y,
Z,

Apelante.

KLAN201901400

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de Caguas.

Caso núm.:
E2CI201300814.

Sobre:
acción civil.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de noviembre de 2020.

El 13 de diciembre de 2019, la parte apelante, Catalina Benítez Rivera (doña Catalina), instó el presente recurso de apelación. En él, solicitó que revocáramos la *Sentencia* emitida el 21 de noviembre de 2018, y notificada el 5 de diciembre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Superior de Caguas. Mediante esta, el foro apelado declaró con lugar la causa de acción instada por la parte demandante y aquí apelada, Aida Iris Piñero Torres (Sra. Aida Piñero), Luciano Piñero Torres (Sr. Luciano Piñero) y Minerva López Torres (Sra. Minerva López). En específico, el tribunal primario determinó que doña Catalina era constructora de mala fe y que la parte apelada era la única dueña de la Parcela 48-D del Sector La Campiña en Juncos, Puerto Rico. Además, entre otras cosas, el foro primario ordenó la demolición, a su costo, de todo lo edificado por la parte aquí apelante.

De otra parte, este Tribunal le proveyó un término a doña Catalina para presentar la transcripción estipulada de la prueba oral. Así las cosas, y luego de varios trámites procesales, el 5 de marzo de 2020, la parte apelante presentó la referida transcripción. Conforme a ello, el 24 de agosto de 2020, la parte apelante presentó un *Alegato Supletorio* y, el 13 de octubre de 2020, la parte apelada presentó su *Alegato de la parte apelada*.

Así las cosas, a la luz del derecho aplicable y con el beneficio de la comparecencia de la parte apelada, confirmamos la determinación impugnada.

I

Para un mejor entendimiento de las circunstancias que desembocaron en la controversia ante nuestra consideración, proveeremos un relato cronológico de los hechos pertinentes.

La señora Lucrecia Torres (doña Lucrecia) tenía cuatro hijos: la Sra. Aida Piñero, el Sr. Jaime Piñero, el Sr. Luciano Piñero y la Sra. Minerva López. Doña Lucrecia vivía con su hijo, el Sr. Jaime Piñero, en el residencial Luis Narciso, que ubica en el municipio de Caguas, Puerto Rico.

El 13 de enero de 1979, el Sr. Jaime Piñero compró la propiedad ubicada en la Parcela 48-D del Barrio Campiña en Juncos, Puerto Rico. Tiempo después, el 14 de junio de 1985, el Sr. Jaime Piñero suscribió una declaración jurada en la que consignó que su madre, doña Lucrecia, estaba edificando una estructura en hormigón para propósitos de vivienda en la Parcela 48-D, con sus propios recursos económicos, esfuerzo y dedicación.¹ Conforme a lo anterior, y según el testimonio de sus hijas, doña Lucrecia comenzó la construcción de la casa, que consistiría de dos cuartos, baño, sala y un pozo séptico. Según las hijas de doña Lucrecia, solo faltaba la instalación de las ventanas.

Por otro lado, durante ese tiempo, el Sr. Jaime Piñero continuaba viviendo con su madre. Sin embargo, también comenzó una relación sentimental con la apelante doña Catalina Benítez. Durante el transcurso

¹ Véase, transcripción de la prueba oral, primera parte, a las págs. 47-48.

de esa relación, la pareja compartía con gran frecuencia. Inclusive, en ocasiones, el Sr. Jaime Piñero pernoctaba en la casa de doña Catalina, ubicada en la Urbanización Jardines de Ceiba Norte, en Juncos.

Tiempo después, doña Lucrecia presentó problemas de salud, por lo que su hija, la Sra. Aida Piñero, incentivó a su madre a entregar el apartamento del residencial donde vivía y mudarse a la residencia de doña Aida. Como consecuencia de lo anterior, el Sr. Jaime Piñero se mudó a la residencia de su pareja doña Catalina.

De otra parte, debido a los problemas de salud de doña Lucrecia, esta cesó la construcción de la casa localizada en el terreno de su hijo Jaime. Así las cosas, en dicha propiedad solo se encontraba la construcción empezada y no terminada de doña Lucrecia, y unos cabros del Sr. Jaime Piñero.

Ahora bien, el 1 de junio de 2010, el Sr. Jaime Piñero falleció. Resaltamos que, desde aproximadamente el 1985 y hasta su muerte, el Sr. Jaime Piñero mantuvo una relación amorosa con doña Catalina. Además, él murió intestado y sin descendientes, por lo que su caudal hereditario se transmitió a su única heredera, su madre, doña Lucrecia.

Poco menos de un año después, el 7 de febrero de 2011, doña Lucrecia falleció. Ello provocó que sus hijos que le sobrevivieron se convirtieran en sus herederos; a decir: los señores Aida I. Piñero, Luciano Piñero y Minerva López. En lo aquí pertinente, destacamos que la sucesión de doña Lucrecia heredó la Parcela 48-D del Barrio Campiña de Juncos.

Así las cosas, los hermanos antes mencionados continuaron pagando los impuestos al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)², relacionados con la Parcela 48-D.

Ahora bien, en el 2012, la Sra. Minerva López se enteró de que la escritura de la propiedad de la Parcela 48-D se encontraba en la residencia de doña Catalina. Ello le causó suspicacia, por lo que decidió visitar la propiedad heredada. Al llegar a la Parcela 48-D, se percató de que doña

² Véase, transcripción de la prueba oral, primera parte, a las págs. 142-152.

Catalina y su hija, Gina Carrión Benítez, estaban construyendo sobre la estructura que había iniciado su madre. Es decir, la casa construida por doña Lucrecia fue destruida o mejorada sin el consentimiento de sus titulares. Además, las apeladas habían levantado un *cyclone fence*.

A raíz de lo anterior, la Sra. Minerva López acudió al tribunal y presentó una querrela³. En particular, adujo que doña Catalina y su hija estaban arreglando la casa de su madre sin autorización alguna de sus propietarios. En el tribunal, le recomendaron buscar representación legal. Ella y sus hermanos hicieron lo propio y contrataron a un abogado para, entre otras cosas, que se paralizara la construcción.

Así pues, el 26 de diciembre de 2013, los hermanos aquí apelados instaron una acción civil en contra de doña Catalina y de su hija, en la que alegaron que ellas eran constructoras de mala fe. A su vez, los hermanos apelados adujeron que, aun en contra de sus reclamos, doña Catalina y su hija habían ocupado el predio de terreno. Por tanto, solicitaron que la aquí apelante entregara la posesión de la Parcela 48-D del Barrio Campiñas, que eliminara cualquier construcción allí realizada y que les indemnizara por la cantidad de \$25,000.00, i.e., el presunto costo de la estructura hecha por doña Lucrecia y destruida o alterada por la apelante. Además, solicitaron que pagara \$30,000.00, en concepto de la privación del uso y disfrute de su propiedad; \$30,000.00 por concepto de angustias mentales, más los honorarios de abogado.

El 5 de junio de 2014, la parte demandada y apelante presentó su alegación responsiva, así como una reconvenición⁴. Luego de múltiples incidentes procesales, el juicio en su fondo se celebró el 1 y 6 de agosto de 2019.

³ Véase, transcripción de la prueba oral, primera parte, a las págs. 142-147.

⁴ No surge de los documentos ante nuestra consideración qué sucedió con la reconvenición instada por doña Catalina Benítez. La *Sentencia* dictada por el foro apelado tampoco alude a ella. No obstante, evaluada la reconvenición y lo en ella solicitado (véase, Apéndice del recurso de apelación, a las págs. 14-18), resulta evidente que doña Catalina no pudo establecer ninguno de los hechos allí alegados, ni el remedio allí solicitado. En su recurso de apelación, doña Catalina tampoco plantea error alguno en cuanto a su reconvenición. Así pues, concluimos que la *Sentencia* objeto de este recurso implícitamente dispuso de la reconvenición y resolvió en contra de lo allí alegado y solicitado.

En el juicio testificaron: la Sra. Aida I. Piñero, la Sra. Minerva López, doña Catalina Benítez, Blanca Iris Arroyo Rivera (Sra. Iris Arroyo), y las señoras Gina Carrión y Marian Ortiz López (Sra. Marian Ortiz).

Evaluada la prueba documental y testifical recibida, el Tribunal de Primera Instancia dictó la *Sentencia* objeto de revisión el 21 de noviembre de 2018, notificada el 5 de diciembre de 2018.

El foro apelado concluyó que doña Catalina Benítez era constructora de mala fe y que los hermanos aquí apelados eran los únicos dueños de la Parcela 48-D del Barrio Campiña de Juncos. Por tanto, ordenó la demolición de todo lo edificado por la apelante y que se dejase el predio en las condiciones en que se encontraba antes de haber comenzado su construcción; ello, en un plazo de 30 días. Transcurrido dicho periodo, el tribunal dispuso para que los apelados hicieran suyo lo allí construido. Además, impuso el pago de costas y honorarios por la suma de \$3,500.00.

Inconforme, el 20 de diciembre de 2018, la demandada y aquí apelante presentó una *Moción de Reconsideración*. El 12 de septiembre de 2019, el foro primario celebró una vista argumentativa para resolver la *Moción de Reconsideración*.

Finalmente, el 12 de noviembre de 2019, el foro primario emitió una *Resolución* en la que denegó la *Moción de Reconsideración* presentada por la demandada aquí apelante.

Inconforme aún, doña Catalina Benítez acudió ante este Tribunal y apuntó la comisión del siguiente error: “Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la parte apelante es edificante de mala fe.”

En su escrito, doña Catalina enfatizó que entre ella y el Sr. Jaime Piñero se había configurado una relación de concubinato, que, a su vez, había generado un interés propietario con respecto a los bienes adquiridos durante su vigencia; en lo que nos compete, un interés sobre la estructura en controversia. Además, adujo que cualquier intento de construcción de su parte, allá para el 2012, había sido realizado de buena fe.

De otra parte, luego de diversos trámites procesales y de la presentación de la transcripción oral de la prueba, doña Catalina presentó un *Alegato Supletorio* el 24 de agosto de 2020. En él, señaló que existían tres periodos de construcción distinguibles: (1) antes del 1985; (2) en el 1997; y, (3) en el 2012. La apelante indicó que su intervención en la construcción databa del 1997. En ese año, adujo que había construido una casita con un pozo séptico⁵.

Por otro lado, doña Catalina también indicó que el Sr. Jaime Piñero la nombró beneficiaria del 50% de su seguro de vida, por lo que recibió \$200,000.00. Según ella, parte de ese dinero lo utilizó en la construcción de la casa, la cual fue realizada a la vista, ciencia y paciencia del Sr. Jaime Piñero. Por tanto, afirmó ser edificante de buena fe. De igual forma, arguyó que, respecto a la edificación del 2012, la misma consistió en un segundo piso, por lo que en dicho caso aplicaba el derecho de accesión a la inversa. Así pues, doña Catalina solicitó la revocación de la sentencia apelada.

El 13 de octubre de 2020, la parte apelada presentó su *Alegato de la parte apelada*.

Además de resumir el testimonio de los testigos durante el juicio, la parte apelada proveyó las razones por las cuales debíamos confirmar la sentencia. Respecto a los testimonios, destacamos la impugnación que realizó la parte apelada en cuanto a las declaraciones de doña Catalina.

En particular, la parte apelada apuntó que doña Catalina inicialmente indicó que, en el 1985, en el predio no existía construcción alguna. No obstante, durante su testimonio en sala, doña Catalina declaró que, en el 1997, cuando recibió el seguro social, construyó una casa y un pozo séptico. Más adelante, declaró que había utilizado el dinero del seguro social para arreglar la casa por dentro. Asimismo, aseveró que levantó la verja dos o tres años después de la muerte del Sr. Jaime Piñero⁶.

⁵ Véase, *Alegato Supletorio*, séptima alegación.

⁶ Véase, *Alegato de la parte apelada*, a la pág. 7.

También, la parte apelada resaltó lo acontecido y alegado por doña Catalina en el caso civil núm. E DP2014-0027, *Catalina Benítez Rivera v. José E. Díaz Resto*, sobre incumplimiento de contrato⁷. De este caso surgía que doña Catalina había contratado los servicios del Sr. José E. Díaz Resto para este que construyera una segunda planta sobre unas columnas preexistentes en la propiedad en controversia. La acción civil por incumplimiento fue instada por doña Catalina en el 2012, pues el contratista no culminó la obra.

No obstante, de la contestación a la referida demanda se desprende, en primera instancia, que la construcción requerida por doña Catalina consistía en ampliar y reparar el techo y las columnas de una estructura existente. Asimismo, el contratista alegó que doña Catalina no le había provisto copia de la escritura de la propiedad, ni una certificación del CRIM que acreditara su derecho propietario, lo cual era necesario para realizar los trámites de los permisos de construcción. A su vez, sostuvo que doña Catalina le manifestó ser la dueña de la propiedad a sabiendas de que ello era falso⁸.

A la luz de las contradicciones en el testimonio de doña Catalina, así como de los hechos probados en el pleito instado por esta contra el contratista y de la restante prueba sometida ante el foro primario en este caso, la parte apelada reafirmó que la parte apelante debía ser considerada como una edificante de mala fe, por lo que solicitó que confirmáramos la sentencia apelada en su totalidad.

Evaluadas las sendas posiciones de las partes comparecientes, resolvemos.

II

A

El Código Civil de Puerto Rico no consigna expresamente lo que constituye un “edificador de mala fe”, en cuanto a las circunstancias en que

⁷ El foro primario tomó conocimiento judicial del mismo.

⁸ Véase, *Alegato de la parte apelada*, a las págs. 8-9, en la que se hace referencia directa a la transcripción del juicio en su fondo celebrado en este caso.

se haya realizado la edificación, es decir, la ausencia o presencia de buena fe del edificante. No obstante, el Art. 293 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1146, arroja luz sobre este asunto al disponer que:

Es poseedor de buena fe el que posee como propietario por virtud de un título suficiente en sus términos y condiciones para transferir la propiedad y cuyos defectos son ignorados por el poseedor. La posesión de buena fe cesa desde el momento en que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título, o mediante el juicio que estableciere el propietario de la cosa para reivindicarla.

31 LPRA sec. 1146. (Énfasis nuestro). Véase, además, *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971).

Ahora bien, el Art. 293 antes citado no constituye la única fuente estatutaria para auscultar la buena o mala fe del edificante en suelo ajeno. Por un lado, el Art. 298, 31 LPRA sec. 1165, dispone que: “El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización”. Por lo tanto, y conforme al Art. 299, 31 LPRA sec. 1166, el dueño del terreno en el que se haya edificado de mala fe puede exigir la demolición de la obra y que se repongan las cosas a su estado primitivo, a costa del que edificó.

Le sigue el supuesto lógico de la situación en que ambos, el dueño del terreno y el edificante en suelo ajeno, hayan actuado de mala fe. Así pues, el Art. 300, 31 LPRA sec. 1167, dispone:

Cuando 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.

(Énfasis nuestro).

Cónsono con esta disposición, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha interpretado que el consentimiento del dueño del terreno para la edificación de una obra por otro hace de este último un edificador de buena fe. En estas circunstancias, a ese edificador de buena fe se le reconoce el “título” suficiente, que activa la protección del Art. 297, sobre el derecho a

indemnización, y el Art. 382 del Código Civil, sobre el derecho de retención. *Colón v. Club Rotario*, 64 DPR 578, 584 (1945).

A modo de recapitulación, el Art. 297 del Código Civil parte del supuesto de que son distintos los propietarios del suelo y de la estructura que en él ubica. En el conflicto de intereses que se plantea por razón de la construcción, el Art. 297 supervalora los derechos de los propietarios del suelo y les hace árbitros para escoger entre dos soluciones preestablecidas, sobre las bases de que lo principal es la superficie ocupada, y lo accesorio, la construcción. *E.L.A. v. Tribunal Superior*, 94 DPR 157, 160 (1967). El dueño de la superficie goza del arbitrio de optar por una de las dos soluciones que le concede el Código, por tanto, no puede ser forzado a elegir por una de ambas, cuando así lo desee el dueño de la edificación. *Íd.* Tampoco podrá imponérsele un plazo para ejercer su derecho de opción. *Íd.*, a las págs. 162-163.

Ello no implica que el edificante de buena fe quede desprovisto de protección alguna. Por su parte, este gozará del “importantísimo derecho de retención de la edificación”. *Íd.*, a la pág. 162. Ello, mientras el dueño del terreno no le indemnice por el costo de la obra.

Por último, no albergamos duda alguna en cuanto a que la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido que un edificante que cuenta con el consentimiento del dueño del terreno tiene que ser reputado como edificante de buena fe, por lo que le cobija el derecho a indemnización del Art. 297 del Código Civil, y el derecho de retención del Art. 382.

B

Es norma reiterada que, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba de los tribunales de primera instancia. *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006). Al definir lo que constituye pasión, prejuicio o parcialidad, el Tribunal Supremo ha expresado que:

Incorre en “pasión, prejuicio o parcialidad” aquel juzgador que actúe 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).

La deferencia hacia el foro primario responde a que es el juez sentenciador el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba testifical presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su comportamiento. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009).

Sin embargo, la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto; se pudiere intervenir “cuando la apreciación de la prueba no representare el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba”. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011).

Además, se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan **exclusivamente** en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba. *Íd.*

III

La parte apelante acude ante nos y sostiene que el foro primario erró al determinar que era edificante de mala fe.

De manera escueta, en su escrito de apelación, la parte apelante argumenta que, si bien la madre de los apelados doña Lucrecia había comenzado la construcción de la casa o estructura en controversia, abandonó dicha construcción y, en consecuencia, su hijo Sr. Jaime Piñero y la apelante comenzaron a utilizar la propiedad, habitándola e invirtiendo recursos económicos para convertirla en lo que es hoy día. Conforme a ello, la apelante aduce que, como resultado de su relación de concubinato con el difunto Jaime Piñero, se creó una comunidad de bienes de la que es acreedora.

Posteriormente, en su *Alegato Supletorio*, la parte apelante intentó utilizar extractos de la transcripción de la prueba oral para sustentar el interés propietario de doña Catalina Benítez sobre la estructura, luego de tantos años de relación con el Sr. Jaime Piñero y de haber realizado mejoras a la misma. Así pues, enfatizó que era edificante de buena fe y solicitó la revocación de la sentencia apelada.

Al analizar los hechos del presente caso a la luz del derecho aplicable, nos vemos forzados a concluir que a la parte apelante no le asiste la razón. Veamos.

En primer lugar, debemos resaltar que, si bien doña Catalina y el Sr. Jaime Piñero sostuvieron una relación de concubinato, la controversia ante nos no gira en torno a esto. Nos explicamos.

Respecto al concubinato apuntamos lo siguiente:

Por su parte, el concubinato *more uxorio* surge desde que “un hombre y una mujer con aptitud para casarse deciden vivir pública y notoriamente como un matrimonio, [...] sin cumplir con las formalidades exigidas para este último”. *Torres Vélez v. Soto Hernández*, 189 DPR 972, 989-990 (2013). Véase *Carballo Ramírez v. Acosta*, *supra*. Por ello, se considera como una unión similar al matrimonio, que, entre otros elementos básicos, cumple con los siguientes: (1) la cohabitación (comunidad de vida y lecho); (2) la publicidad o notoriedad; (3) la estabilidad o la permanencia y (4) la fidelidad. Ortega Vélez, *op. cit.*, pág. 608. Véase además, F. Galván Rivera, *La distribución patrimonial de las uniones de hecho*, 25 Rev. Jur. UIPR 395, 410-412 (1991).

María Elena González v. Raúl Robles, 2019 TSPR 225, 203 DPR ___, a las págs. 15-16.

Doña Catalina y el Sr. Jaime Piñero sostuvieron una relación por alrededor de 25 años. En algún momento de la relación, el Sr. Jaime Piñero se mudó a la residencia de la apelante en la Urbanización Jardines de Ceiba, por lo que allí convivieron. Así que, sin lugar a duda, el Sr. Jaime Piñero y doña Catalina sostuvieron una relación de concubinato. No obstante, la controversia ante nos no gira en torno al concubinato, sino a la comunidad de bienes que doña Catalina alega se creó como consecuencia de dicha relación.

Conforme a lo anterior, cabe destacar que, si bien es cierto que la apelante y el Sr. Piñero convivieron, dicha convivencia, según

mencionamos, nunca tuvo lugar en la casa o estructura en controversia. De otra parte, puntualizamos que la referida casa o estructura le pertenecía a doña Lucrecia según consta en la declaración jurada del 14 de junio de 1985. Además, una vez fallecido el Sr. Jaime Piñero, intestado y sin descendencia, su madre doña Lucrecia heredó la Parcela 48-D del Barrio Campiña de Juncos.

Por consiguiente, no es posible aducir que doña Catalina Benítez ostente interés propietario alguno sobre la estructura y el terreno heredados por doña Lucrecia, posteriormente heredados por sus hijos supérstites.

Adicionalmente, la parte apelante no demostró que hubiera aportado cantidades específicas en bienes, valores o servicios, que produjeran ganancias o incrementaran el valor de los bienes adquiridos, lo que hubiese dado lugar a una compensación⁹. Asimismo, recalcamos que la existencia de una relación de concubinato no presupone la existencia de una comunidad de bienes¹⁰.

Según se desprende de los testimonios de la Sra. Aida I. Piñero y de la Sra. Minerva López, la estructura construida por su madre nunca fue habitada por nadie. Asimismo, alegaron y evidenciaron que desde la muerte de doña Lucrecia se hicieron cargo de los pagos del CRIM.

Establecido lo anterior, solo resta determinar si doña Catalina, según concluyó el foro primario, fue una edificante de mala fe.

La titular de la propiedad construida por doña Lucrecia Torres y de la Parcela 48-D en la que ubica la primera es la sucesión de doña Lucrecia, compuesta por sus hijos supérstites Aida I. Piñero Torres, Luciano Piñero Torres y Minerva López Torres. Cónsono con esto, y según la demanda instada por doña Catalina Benítez Rivera contra el contratista en el caso civil núm. E DP2014-0027, ella deseaba construir sobre una estructura preexistente; es decir, sobre la estructura construida previamente por doña Lucrecia. Para realizar dicha labor, contrató los servicios del contratista allí

⁹ *María Elena González v. Raúl Robles*, 2019 TSPR 225, a la pág. 18.

¹⁰ *Íd.*, a la pág. 17.

demandado, a quien le reclamó judicialmente por este haber abandonado la obra.

En lo atinente, resulta meritorio destacar la determinación de hecho número 69 de la *Sentencia* dictada el 14 de febrero de 2017¹¹, en el caso E DP2014-0027: “[El allí demandado, Sr. José A. Díaz Resto] [t]estificó que se enteró que Catalina no era la dueña de la propiedad en el proceso de permiso. Se podían realizar gestiones si había autorización del dueño, pero en este caso el dueño había muerto y no había autorización. El dueño era la pareja consensual de doña Catalina.”¹²

En el mencionado caso, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, desestimó la demanda y la reconvenición instadas. Surge de la sentencia, que el foro primario le confirió entera credibilidad al testimonio ofrecido por el contratista demandado¹³ y concluyó que él no había incurrido en las faltas imputadas por la aquí apelante. Asimismo, ese foro determinó que doña Catalina no era la titular de la propiedad sobre la cual pretendía construir.

En lo pertinente a la controversia que hoy atendemos, reiteramos que el foro aquí apelado tomó conocimiento judicial del referido pleito y de la *Sentencia* allí dictada el 14 de febrero de 2017.

Ahora bien, otro de los argumentos esgrimidos por la parte apelante en este recurso es que, antes del 1997, había construido y mejorado la estructura. Tal afirmación nos resulta inverosímil por varias razones.

En primer lugar, en el caso civil núm. E DP2014-0027, el tribunal concluyó que la construcción de doña Catalina comenzó en el 2012 y que la misma trataba de una edificación sobre una estructura preexistente. Por otro lado, la apelante también adujo que había iniciado su construcción antes del 1997. Sin embargo, tal cual concluyó el tribunal en este caso, el dinero con el que doña Catalina supuestamente realizó las mejoras y

¹¹ Copia de esta *Sentencia* forma parte del apéndice del *Alegato de la parte apelada*, a las págs. 25-45.

¹² Apéndice del *Alegato de la parte apelada*, a la pág. 33.

¹³ *Íd.*, a la pág. 44, tercer párrafo.

edificaciones a la propiedad provinieron de sus beneficios del seguro social en el 1997¹⁴. Por tanto, resulta imposible que hubiese hecho algún tipo de construcción previo a recibir el referido dinero.

De otra parte, y cónsono con los argumentos de doña Catalina en su apelación, esta adujo que su construcción fue realizada a la vista, ciencia y paciencia del Sr. Jaime Piñero.

Lo cierto es que, a base de lo antes expuesto y de los demás hechos probados, podemos concluir que la construcción comenzó en el año 2012. En ese entonces, los únicos dueños y titulares de la referida propiedad eran los sucesores de doña Lucrecia Torres.

De hecho, fue en el 2012, que la Sra. Minerva López advino en conocimiento de lo que estaba sucediendo en la propiedad heredada por su madre, por lo que instó una querrela. Por tanto, no solo resulta imposible que la construcción se hubiera realizado a la vista y paciencia del Sr. Jaime Piñero, pues este había fallecido al momento de la construcción, sino que los únicos que podían autorizar o consentir a la referida construcción eran los titulares actuales de la propiedad. Como mencionamos, la Sra. Minerva López instó una querrela, por lo que no se puede aducir que los dueños del terreno hubieran actuado de mala fe, con la concomitante consecuencia de convertir a doña Catalina en una edificante de buena fe.

Por otro lado, según establecido en nuestro ordenamiento, el edificante de mala fe no tiene derecho alguno sobre lo edificado, ni a una compensación. Así pues, el remedio al que tienen derecho los legítimos dueños de la propiedad es hacer suyo lo edificado o solicitar su demolición, a costa de la que edificó de mala fe.

Valga recalcar que, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba de los foros primarios. Esta deferencia responde a que son estos los que tienen la oportunidad de recibir y apreciar toda la

¹⁴ Véase, Apéndice del recurso de apelación, a la pág. 4, determinación de hecho núm. 11 y 12 de la *Sentencia* apelada.

prueba testifical presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su comportamiento. A la luz de que la apelante no demostró que el foro apelado hubiera incurrido en pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, no intervendremos con su apreciación de la prueba.

IV

Por todo lo antes expuesto, confirmamos la *Sentencia* emitida el 21 de noviembre de 2018, notificada el 5 de diciembre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Superior de Caguas

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