

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

ARSENIO BÁEZ BADILLO,
MARGARITA ORTIZ BOBÉ Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES POR
ESTOS CONSTITUIDA
APELANTES

KLAN202000621

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala de
Aguadilla

Caso Núm.:
AG2019CV00584

Sobre:
Informativo de
Dominio

EX PARTE

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, el Juez Ramos Torres y la Jueza Soroeta Kodesh

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de noviembre de 2020.

Comparece el Sr. Arsenio Báez Badillo y la Sra. Margarita Ortiz Bobé [en adelante y en conjunto los apelantes o los Báez Ortiz] quienes solicitan revisemos el dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla [TPI] el 6 de julio de 2020. Mediante el mismo, el TPI desestimó la petición sobre de expediente de dominio presentada por los apelantes.

Por las razones que exponemos, revocamos el dictamen apelado.

ANTECEDENTES

El 14 de mayo de 2019 los esposos Báez Ortiz y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos presentaron una Petición sobre expediente de dominio con la intención de lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad de determinado bien inmueble bajo su posesión con la siguiente descripción:

Número Identificador

SEN2020_____

RÚSTICA: solar número dos (2) (del plano) de dos mil seiscientos noventa y siete punto cuatro mil cuatrocientos cincuenta y ocho (2697.4458) metros cuadrados en la calle Genaro Badillo número 2352 de la Urbanización San Antonio, Barrio Montaña Alta de Aguadilla, Puerto Rico, en lindes por el **NORTE**, con calle Genaro Badillo; por el **SUR** con canal de riego; por el **OESTE** con Gregorio Fernández; por el **ESTE**, con Luis Badillo y un canal de riego. Enclava una estructura de cemento y bloque dedicada a vivienda, de tres (3) habitaciones, sala, cocina, comedor y marquesina. Número de catastro: 002-096-046-13-001. Es el remanente luego de segregación de seiscientos setenta y cuatro punto tres mil ciento sesenta y uno (674.3161) (solar 1) a favor de Bonifacio Badillo Castro de la finca de mayor cabida de una cuerda ocho céntimos propiedad de Don Inocencio Badillo Castro y Doña Sergia Nieves González.

Alegaron los esposos Báez Ortiz que el señor Arsenio Báez Badillo era dueño por prescripción adquisitiva del antedicho inmueble. En el 1945 la finca de origen, propiedad de los abuelos maternos del señor Báez Badillo, se describió de la siguiente manera:

RÚSTICA: radicada en el barrio Montaña de Aguadilla, con una cabida de veinte céntimos, que luego de mensurada resultó con una sola cuerda, ocho céntimos o sea cuarenta y dos áreas, cuarenta y cuatro centíleas y ochenta y dos miliares, en lindes al **NORTE**, con un callejón que separa de la Sucesión Arrache, al **ESTE**, con Antolina Fernández antes, hoy Gregoria Fernández; al **SUR** con Epifanio Cortés, separada por un lateral de riego; y al **OESTE**, con Fecundo Torres. Libre de gravamen, número de catastro: 006-006-042-33-998.

Según la Petición, la mencionada finca original de la que surge la finca del presente caso fue objeto de una Escritura de Segregación y Compraventa del 22 de mayo de 1945 en la cual los dueños originales segregaron un predio de terreno (hoy día de 674.3161), según surge del Exhibit 2 de dicha Escritura y del Plano de mensura del Agrimensor Dennis Vargas González.¹

¹ Hoy día perteneciente a Don Armando Corchado. Véase. Exhibit 3 de la Petición.

A tenor con lo anterior, los esposos Báez Ortiz expresaron que, ni la finca de origen, ni la que poseían, constaban inscritas en el Registro de la Propiedad.² Detallaron que la finca objeto de la petición estaba libre de cargas y gravámenes y constaba registrada en el CRIM bajo el número 006-006-042-33-002. Expusieron que el valor actual del inmueble, según opinión de valor era de \$60,000 y que han asumido exclusivamente los gastos en mejoras y mantenimiento, así como los pagos de contribuciones al CRIM. A su vez, alegaron que la finca está verjada a su alrededor y ha mantenido la misma configuración durante los términos que disponen los Arts. 1857 al 1859 del Código Civil.

Según la Petición, los anteriores dueños conocidos de la finca fueron:

1. Los abuelos del señor Báez Badillo, entiéndase Don Inocencio Badillo Castro y Doña Sergia Nieves González, quienes adquirieron por compra de Don Leopoldo Matías Cabán mediante escritura número tres (3) el 13 de enero de 1945. Dicha escritura no fue inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. La finca en controversia fue heredada por los hijos de los abuelos maternos del señor Báez Badillo: Luis, Julia, Damasia, Serapio, Genaro, Aguido, Liborio, Victorio y Pedro, de apellidos Báez Badillo. Todos estos fallecieron sin reclamar derecho alguno sobre la finca. Como tampoco sus herederos de nombres y paraderos desconocidos.
3. Doña Julia Badillo Nieves, madre del señor Báez Badillo, casada con Don Arsenio Báez Vélez, quien la adquirió por usucapión y falleció viuda e intestada. Los derechos hereditarios de Doña Julia no constan inscritos en el Registro de la Propiedad de Aguadilla. Los únicos herederos de Doña Julia, a excepción del señor Báez Badillo no reclamaron derecho alguno sobre la propiedad, no la poseyeron y no tienen sus derechos hereditarios sobre la finca de esta petición inscritos en el Registro de la Propiedad.

² Los demandantes incluyeron a las sucesiones de nombres y circunstancias personales desconocidas como parte demandadas con posible interés propietario en el inmueble objeto de la petición de epígrafe.

Asimismo, los esposos Báez Ortiz esgrimieron que los padres del señor Báez Badillo, dueños anteriores inmediatos del inmueble objeto de la petición, construyeron en el 1946 una estructura residencial de cemento y bloques de tres (3) cuartos, un baño, sala, cocina, comedor y marquesina. En dicha estructura residencial nació el señor Báez Badillo y sus hermanos.

Cónsono con lo anterior, en la Petición se arguyó que, desde el 3 de octubre de 2004, día en que falleció Doña Julia Badillo Nieves, madre del señor Báez Badillo y a quien le premurió su cónyuge en el 1998, tomó posesión de la finca concernida a título de dueño de forma pública, pacífica e ininterrumpida. Destacaron que, a pesar de que el señor Báez Badillo tiene dos hermanos, Edwin y Luis, este fue el único hijo que ha poseído en carácter de dueño el referido predio de terreno.³ A su vez, alegaron que desconocían las circunstancias personales, fechas y lugares de fallecimiento de sus tíos, hermanos de su madre.

Además, adujeron que, uniendo su posesión a la de los dueños anteriores, entiéndase los padres del señor Báez Badillo, esta había durado un término en exceso de treinta (30) años. Ante ello, levantaron la aplicación del Artículo 1859 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5280, sobre prescripción por posesión sin título ni buena fe.

Junto a la Petición sobre expediente de dominio presentaron la siguiente prueba documental:

1. Escritura de compraventa de Don Leopoldo Matías a favor de Don Inocencio Badillo Castro y Sergia Nieves González.
2. Escritura de segregación y compraventa del 22 de mayo de 1945 de Don Inocencio Badillo Castro y Sergia Nieves González, a favor de Don Bonifacio Badillo Castro. Esta segregación pasó

³ Surge del expediente que el Sr. Luis Báez Badillo falleció sin herederos forzosos en cuanto a la propiedad heredada de sus padres.

eventualmente a ser propiedad de Don Daniel Badillo Bello por expediente de dominio.

3. Plano de mensura del agrimensor Dennis Vargas González.
4. Certificaciones de valores y de deudas del CRIM.
5. Resoluciones de Declaratorias de Herederos de Don Ernesto Báez Vélez y Doña Julia Badillo Nieves.
6. Certificaciones de Relevos del Departamento de Hacienda de Don Ernesto Báez Vélez y Doña Julia Badillo Nieves.
7. Declaraciones juradas de los vecinos y colindantes inmediatos de la finca.
8. Prueba acreditando el envío por correo certificado y/o entrega personal a personas que están en posesión de las fincas colindantes, al Fiscal de Distrito de Aguadilla, al Departamento de Transportación y Obras Públicas y al Hon. Alcalde del Municipio Autónomo de Aguadilla.
9. Prueba acreditando la publicación de tres edictos en un periodo de veinte (20) días en un periódico de circulación general diaria en la isla de Puerto Rico.
10. Certificación del Registro de la Propiedad de Aguadilla, acreditando que la finca no aparece inscrita a nombre del peticionario o ninguno de los anteriores dueños señalados.

Así, solicitaron al TPI que, previa citación por medio de edicto de las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción, se admitiera la prueba y en su día se le declarara justificado el dominio de la finca descrita y se ordenara al Registro de la Propiedad de Aguadilla registrar el inmueble en controversia a nombre de los esposos Báez Ortiz.

El Tribunal celebró el juicio en su fondo el 14 de febrero de 2020. En este testificó el señor Báez Badillo y la señora Maribel Guerrero Anazagasty como testigo colindante. Según se desprende de la decisión impugnada, la testigo colindante expresó ser vecina de la propiedad en controversia y conocer a los demandantes personalmente. Esta testificó que los esposos Báez Ortiz no habían residido permanentemente el inmueble porque vivían en la ciudad de Nueva York. Detalló que había visto con

más frecuencia al señor Báez Badillo en los últimos años, más no así a su esposa.

Posteriormente, el TPI dictó el pronunciamiento bajo nuestra consideración. Según adelantamos, el foro primario desestimó la presente Petición sobre expediente de dominio al otorgarle único valor probatorio al testimonio de la testigo colindante, señora Guerrero Anazagasty. Así, el TPI concluyó que los esposos Báez Ortiz no cumplieron con los requisitos que dispone el Artículo 1830 del Código Civil, *infra*.

En desacuerdo, el 21 de julio de 2020, los esposos Báez Ortiz incoaron una solicitud de reconsideración, o en la alternativa, una moción de desistimiento parcial del reclamo de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales para que se dictara sentencia a favor del señor Báez Badillo. Dicha solicitud fue denegada mediante Orden emitida el 22 de julio de 2020, notificada el 24 de julio de 2020.

Aun inconformes, los esposos Báez Ortiz acuden ante nuestro foro arguyendo que incidió el TPI al,

CONCLUIR QUE LOS PETICIONARIOS NO CUMPLIERON CON LOS REQUISITOS DE PRESCRIPCIÓN POR TREINTA (30) AÑOS, POR FUNDAMENTAR DICHA DETERMINACIÓN EN UNA INTERPRETACIÓN INCORRECTA DE LOS TESTIMONIOS DEL SR. ARSENIO BÁEZ BADILLO, Y, FUNDAMENTALMENTE EN EL DE LA SRA. MARIBEL GUERRERO ANAZAGASTY – (VECINA COLINDANTE Y TESTIGO DE LOS PETICIONARIOS). ES DECIR, AL NO EVALUAR, ANALIZAR Y PONDERAR TODA LA PRUEBA DOCUMENTAL Y TESTIFICAL SOMETIDA CON LA PETICIÓN POR LOS PETICIONARIOS (INCLUYENDO SUS RESPECTIVAS DECLARACIONES JURADAS). AL ASÍ ACTUAR, EL HON. JUEZ QUIÑONES, NO SÓLO ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN JUDICIAL, SINO QUE TAMBIÉN COMETIÓ ERROR CRASO EN LA APRECIACIÓN DE LOS HECHOS, LA CONSIDERACIÓN DE LA PRUEBA Y LA INTERPRETACIÓN DEL DERECHO SUSTANTIVO.

Evaluado el expediente, disponemos del presente asunto.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

El expediente de dominio es un procedimiento judicial *ex parte*, que no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente. En este procedimiento el juez solo está facultado para declarar justificado o no el dominio de los bienes. Toro v. Registrador, 25 DPR 472, 476 (1917). Un expediente de dominio no es un pleito contencioso, toda vez que es una gestión *ex parte* de un solo interesado. Rodríguez v. Registrador, 75 DPR 712, 727 (1953). En este procedimiento se deben citar a los anteriores dueños, al ministerio fiscal, a los colindantes y aquellos que pudiesen tener algún derecho sobre la finca. Íd., pág. 730.

De otro lado, la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 del 8 de diciembre de 2015, según enmendada, (Ley Núm. 210-2015), 30 LPRa sec. 6001, establece que todo propietario que no posea un título inscribible de dominio podrá inscribirlo si cumple con ciertas formalidades. Los requisitos legales para la tramitación de un expediente de dominio son esenciales y de cumplimiento estricto. Nieves Osorio, Ex Parte, 127 DPR 907 (1991).

En lo pertinente, el Art. 185 de la Ley Núm. 210-2015 expone el trámite que todo peticionario tiene que efectuar para inscribir a su favor el dominio de un inmueble. Primero, debe presentar un escrito bajo juramento en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radique el bien. 30 LPRa sec. 6291(b). El escrito deberá incluir, entre otras cosas, lo siguiente:

[...]

b. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. De haberse practicado alguna mensura, deberá contener la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma. [...]

[...]

f. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño.

g. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.

h. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños.

i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron la misma cabida y configuración durante los términos que disponen los Artículos 1857 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva. [...]

Además, el referido artículo requiere que el promovente del expediente de dominio notifique personalmente o por correo certificado 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 posesión de las fincas colindantes. El tribunal ordenará la citación personal del "inmediato anterior dueño o sus herederos si fueren conocidos en caso de no constar en escritura pública la transmisión". En caso de que los promoventes sean herederos, se entenderá inmediato anterior dueño "aquel de quien el causante adquirió la propiedad". 30 LPRC sec. 6291(2)(a).

El Tribunal debe citar mediante edicto de "las personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada", y "los que están ausentes, pero de no estarlo debían ser citados en persona y cuyo paradero se desconoce al tiempo de hacerse la primera publicación del edicto." 30 LPRC sec. 6291 (2) (a) y (b). El edicto se publicará en tres ocasiones, dentro de un término de 20 días, en un periódico de circulación general diaria. La publicación deberá contener la

descripción de la finca objeto de inmatriculación. A partir de la fecha de la última publicación, las partes interesadas, citadas y organismos públicos afectados, tendrán 20 días para comparecer ante el tribunal para alegar lo que, según ellas, proceda en derecho. 30 LPRA sec. 6291 (3).

De otra parte, entre los derechos reales que enumera nuestro Código Civil, se encuentra el derecho de propiedad o dominio. Artículo 280 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1111. Nuestro ordenamiento jurídico permite la adquisición del dominio y demás derechos reales que impliquen posesión sobre un bien inmueble, en virtud de la figura de la prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión. Artículo 1830 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5241. Esta es consecuencia de la posesión civil o en concepto de dueño, acompañada por el paso del tiempo y se fundamenta en la conveniencia de proteger la seguridad jurídica y atender el interés social de amparar una situación estable frente el ejercicio tardío de los derechos. J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, Vol. I, 3ra ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 315. Para que se configure la usucapión es esencial que estemos ante una cosa o un derecho susceptible de apropiación, es decir, que se encuentre dentro del comercio de los hombres. Artículo 1836 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5247.

Cónsono con lo anterior, nuestro estado de derecho reconoce dos formas de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria. Para que proceda la usucapión ordinaria se requiere que la persona demuestre que ha poseído la cosa de buena fe y justo título por el tiempo determinado en ley. Artículo 1840 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5261. Además, debe demostrar que ha poseído en concepto de dueño pública, pacífica

e ininterrumpidamente durante el plazo de diez (10) años entre presentes y veinte (20) entre ausentes. Artículos 1841 y 1857 del Código Civil, 31 LPRC secs. 5262 y 5278, respectivamente. Se entiende por el concepto de buena fe la "creencia del poseedor de que la persona de quien recibió la cosa era su dueña y que podía transmitir su dominio". Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, 187 DPR 15, 27 (2012), citando el Artículo 1850 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5271, y Bravman, González v. Consejo Titulares, 183 DPR 827, 838 (2011). Por su parte, el Artículo 363 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1424, dispone que se considerará poseedor de buena fe "al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide", mientras que un poseedor de mala fe es aquel "que se halla en el caso contrario." Se considera justo título "aquel que es legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate." Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, *supra*; Artículo 1852 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5273.

A diferencia de la usucapión ordinaria, en la extraordinaria no se exige la existencia de justo título ni de buena fe, pero sí se requiere que la posesión sea pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño, es decir, con la intención de hacerla suya por un período mínimo de treinta (30) años. Art. 1841 del Código Civil, *supra*, y Art. 1859 del Código Civil, *supra*; Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, 166 DPR 154, 182 (2005). No obstante, "[n]o aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño." Artículo 1842 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5263. Se entiende por mera tolerancia la posesión que se deriva de la autorización, licencia o permiso concedido por el verdadero dueño. Dávila v. Córdova, 77 DPR 136, 143 (1954). Así pues, la

parte que alega haber adquirido el dominio y, por lo tanto, el derecho de propiedad sobre un bien mediante la prescripción extraordinaria tiene que probar 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 y 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 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. Dávila v. Córdova, *supra* en las págs. 150-151.

Por último, sabido es que, como regla general, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir el criterio de este por el suyo, salvo carezcan de base suficiente en la prueba presentada o haya mediado pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto. Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 DPR 717, 741 (2007); Rolón v. Charlie Car Rental, 148 DPR 420, 433 (1999). No obstante, en cuanto a la prueba pericial y documental, estamos en igual situación que los tribunales de instancia y tenemos la facultad de adoptar nuestro propio criterio. Albino v. Angel Martínez, Inc., 171 DPR 457, 487 (2007); Díaz García v. Aponte Aponte, 125 DPR 1, 13 (1989).

La declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado debe merecer crédito al juzgador, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla testifical se haga indigno de crédito. S.L.G. Vázquez-Ibañez v. De Jesús, Vélez, 180 DPR 387, 413 (2010). En los pleitos civiles, el *quantum* de prueba es el de la preponderancia, que opera a base de criterios de probabilidad. Regla 110(F) de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110. La intervención del foro apelativo con esa prueba tiene que estar basada en un análisis independiente de la prueba desfilada y no a base de los hechos que exponen las partes. Hernández v. San Lorenzo Const., 153 DPR 405, 425 (2001).

A la luz de la mencionada normativa, atenderemos el señalamiento de error levantado por los apelantes.

Los apelantes nos invitan a que revoquemos al foro primario por entender que, en este caso, procedía decretar el dominio de la propiedad bajo su posesión, según solicitado. Les asiste la razón.

En el presente caso el TPI rechazó, a través de un escueto pronunciamiento, que se inscribiese la propiedad en controversia a nombre de los apelantes. Específicamente, el Tribunal expresó que le otorgó total credibilidad al testimonio de la vecina colindante, la señora Guerrero Anazagasty. Esta manifestó que los apelantes eran domiciliados en Nueva York y que había visto por el área al señor Báez Badillo continuamente por aproximadamente los últimos cinco (5) años, más no así a su esposa. Como foro apelativo estamos en la misma posición del TPI y no coincidimos con esta determinación por lo cual revocamos su pronunciamiento. Nos explicamos.

Analizada detenidamente la totalidad del expediente del caso de autos bajo el marco doctrinal previamente esbozado, nos hallamos en posición de resolver que el foro primario erró al concluir que los apelantes no cumplieron con los requisitos del Art. 1830 del Código Civil, *supra*. Como sabemos, “[p]ara que un poseedor pueda invocar con éxito la prescripción adquisitiva extraordinaria tiene que poseer la propiedad en concepto de dueño y en modo interrumpido, público y pacífico.” Sánchez González v. Registrador, 106 DPR 361, 375 (1977). Según los documentos examinados, los apelantes cumplieron con los requisitos conducentes a activar la prescripción adquisitiva extraordinaria. Veamos.

Primero, del expediente se desprende una declaración jurada suscrita por el Sr. Armando Corchado Rivera, vecino y colindante inmediato de la finca que motiva el caso de epígrafe. Este sostiene que el señor Báez Badillo nació, residió **y ha ocupado en carácter de dueño e ininterrumpidamente por más de 30 años la referida finca. Expone que le consta de propio y personal conocimiento que desde que la madre del señor Báez Badillo falleció en el 2004, este tomó posesión del inmueble y ha sido quien lo ha poseído en carácter de dueño**, junto a su esposa. Destacó que no conocía a nadie que hubiera reclamado derecho propietario alguno sobre la finca y que no tenía objeción a la petición de los apelantes sobre expediente de dominio.

También el expediente cuenta con una declaración jurada suscrita por la Sra. Maribel Guerrero Anazagasty, quien también testificó en la vista evidenciaria. Esta vecina colindante declaró que conocía a los apelantes desde hace más de 30 años y que le constaba de propio y personal conocimiento que desde el 2004,

cuando falleció la madre del señor Báez Badillo, este tomó posesión del inmueble concernido y lo ha poseído en carácter de dueño hasta la actualidad. Manifestó no tener objeción alguna a la petición de los apelantes. Estas declaraciones juradas manifiestan que los vecinos colindantes reconocen a los apelantes como únicos dueños de la propiedad luego del fallecimiento de la señora Badillo Nieves, es decir, la han poseído en calidad de dueño desde esa fecha.

Por tanto, resulta evidente que los apelantes permanecieron pública y pacíficamente en la propiedad durante más de treinta años, por lo que ahora solicitan la inscripción del inmueble a su favor. No vemos impedimento para así proceder. A base de los hechos mencionados, los apelantes lograron justificar el dominio del inmueble por el término aplicable para la procedencia de una acción por prescripción adquisitiva extraordinaria. Si bien es cierto que desde el 2004 al presente han transcurrido 16 años, recordemos que a la posesión de los apelantes se le debe añadir el término que la señora Julia Badillo Nieves, madre del señor Báez Badillo, poseyó la misma en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente. Ello ocurrió a partir del 1946 cuando se construyó la casa de cemento que enclava la finca concernida. Así, desde el 1946 al presente han transcurrido mucho más de los 30 años que dispone nuestro ordenamiento jurídico para aplicar la prescripción adquisitiva extraordinaria. La posesión no ha sido interrumpida. Asimismo, es importante resaltar que los apelantes evidenciaron que han sido quienes han administrado y mantenido la propiedad con su propio esfuerzo, cumpliendo a cabalidad con los gastos de CRIM y las respectivas utilidades necesarias.⁴

⁴ Véase, Apéndice del recurso, págs. 25-34.

Incluso, los apelantes lograron esclarecer incongruencias sobre el número de catastro de la finca. Además, según consta en el expediente, nadie ha reclamado ser dueño o poseedor de la propiedad objeto de la Petición de autos. De hecho, los hermanos del señor Báez Badillo, Luis y Edwin, le manifestaron en un momento dado que no tenían interés en la propiedad.

De acuerdo con lo discutido, concluimos que, contrario a lo resuelto por el TPI, en este procedimiento legal instado por los apelantes cumplieron con todas las formalidades que exige la Ley Núm. 210-2015 para tramitar judicialmente el expediente de dominio y lograr la inmatriculación del terreno en controversia. Conforme a ello, los apelantes, específicamente el señor Báez Badillo, y sus antecesores poseyeron la propiedad en concepto de dueños, pública, pacífica, e ininterrumpidamente, durante un periodo que excede los 30 años, sin que durante ese tiempo alguien le reclamara la titularidad sobre la finca. Se presentó prueba sobre la relación con los dueños anteriores, el modo en que se adquirió el terreno y el tiempo por el cual lo han poseído, entre otros aspectos.

Concluimos que nuestra intervención es necesaria, toda vez que el TPI emitió una concisa determinación irrazonable. E.L.A. v. S.L.G. Negrón-Rodríguez, supra; Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, supra. Por estar en la misma posición que el TPI y haberse evaluado incorrectamente la totalidad de la prueba, adoptamos nuestro propio criterio y descartamos la decisión apelada. Y es que, el T.P.I. fundamentó su determinación exclusivamente en el testimonio de una vecina colindante de los apelantes. Sin embargo, el TPI debió basar su dictamen en la totalidad de la evidencia que obra en el expediente.

En consecuencia, se adjudica la Petición a favor de los apelantes, se decreta el dominio del predio de terreno situado en el Barrio Montaña de Aguadilla y se ordena la inscripción de dicho bien inmueble a nombre del señor Arsenio Báez Badillo y su esposa Margarita Ortiz Bobé.

DICTAMEN

Por las razones aquí expresadas revocamos el dictamen apelado. En consecuencia, determinamos que los apelantes cumplieron con las disposiciones sustantivas y procesales requeridas en nuestro ordenamiento jurídico para inscribir el inmueble. Ordenamos al Registrador de la Propiedad de Aguadilla inscribir el inmueble objeto del procedimiento a nombre del señor Arsenio Báez Badillo y la señora Margarita Ortiz Bobé con sus respectivas circunstancias personales.

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