

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL<sup>1</sup>

LUIS RICO LÓPEZ Y  
OTROS

Apelantes

v.

MIGUEL A. RAY  
CHACÓN Y OTROS

Apelados

KLAN201800337

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Civil. núm.:  
D AC2014-2173

Sobre: Acción  
Reivindicatoria

Panel integrado por su presidenta la Jueza Nereida Cortés González, el Juez Waldemar Rivera Torres y la Juez Gina R. Méndez Miró.

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de septiembre de 2021.

Comparece ante este tribunal intermedio el Sr. Luis Rico López, la Sra. Lillian Davidowitz y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante los apelantes-demandantes o el matrimonio Rico-Davidowitz), mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicitan que revisemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (el TPI) el 13 de diciembre de 2017, archivada en autos el 27 de diciembre siguiente. Mediante la misma, el TPI desestimó la demanda de reivindicación inmobiliaria al concluir que la Sra. María Declét Braña, el Sr. Miguel A Ray Chacón y la Sra. Ana L. Acevedo Lazzarini han poseído los predios en controversia por usucapión extraordinaria, según lo exigen los Artículos 1841 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico (ed. 1930), 31 LPRC secs. 5262 y 5280. A su vez, denegó las reclamaciones de daños presentadas por las partes.

---

<sup>1</sup> Debido a que la Hon. Luisa A. Colom García y la Hon. Aida Nieves Figueroa se acogieron a los beneficios del retiro, se designan a la Hon. Nereida Cortés González y a la Hon. Gina R. Méndez Miró para atender los asuntos post sentencia en el caso de epígrafe. Orden Administrativa TA-2021-114.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, modificamos la sentencia apelada.

**I.**

Surge del expediente que el 11 de agosto de 2014 los apelantes-demandantes instaron una demanda sobre acción reivindicatoria inmobiliaria contra el Sr. Miguel A. Ray Chacón y su esposa, la Sra. Ana Lillian Acevedo Lizardi; el Sr. Víctor P. Ortiz, su esposa, la Sra. María Declet Braña y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante, los apelados-demandados).<sup>2</sup> En dicha demanda se reclamó la titularidad de dos áreas de terreno ubicadas dentro de los solares identificados como F1 y F3, con cabidas de 134.0418 m<sup>2</sup> y 28.7323 m<sup>2</sup>, respectivamente, los cuales están bajo la posesión de los demandados. Los predios en controversia son terrenos colindantes que están localizados en la Urbanización Álamo del Barrio Frailes en el municipio de Guaynabo.

Transcurridos varios trámites procesales de rigor, el juicio en su fondo se celebró los días 28 y 29 de agosto de 2017. Aquilatada la prueba presentada y admitida en el juicio, el 13 de diciembre de 2017 el TPI emitió la Sentencia en la cual declaró *No Ha Lugar* a la demanda. El foro a *quo* formuló veintiún (21) Determinaciones de Hechos que estimó probadas.<sup>3</sup> Fundamentado en estas, el foro primario determinó que las áreas que reclamaban los apelantes-demandantes habían sido adquiridas por los apelados-demandados por prescripción extraordinaria.

Oportunamente, los apelantes-demandantes presentaron una moción de reconsideración, la cual fue declarada *No Ha Lugar*

---

<sup>2</sup> Surge de la Sentencia apelada que el Sr. Víctor Ortiz y la Sra. María Declet se divorciaron, por lo que el pleito continuó solo en cuanto a esta.

<sup>3</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 4-8.

mediante una Orden emitida el 28 de febrero de 2018, notificada el 5 de marzo de 2018.

Aun insatisfechos, el 28 de marzo de 2018 los apelantes-demandantes presentaron el recurso de apelación que nos ocupa imputándole al foro primario la comisión del siguiente error:

INCIDIÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR COMO CUESTIÓN DE HECHO Y DERECHO QUE LOS DEMANDADOS ADQUIRIERON LAS ÁREAS DE TERRENO AQUÍ EN CONTROVERSIA POR USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA AL CUMPLIR TODOS LOS REQUISITOS QUE PARA ESA FIGURA JURÍDICA IMPONE EL CÓDIGO CIVIL.

El 22 de octubre de 2018, el Sr. Miguel A. Ray Chacón y su esposa, la Sra. Ana Lillian Acevedo Lizardi (en adelante el matrimonio Ray-Acevedo), presentaron su alegato en oposición. Así también lo hizo la señora Deplet Braña, el 29 de octubre de 2018.

Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, la exposición narrativa de la prueba oral estipulada vertida en el juicio en su fondo y contando, en aquel entonces, con los autos originales del caso, esta *Curia* dictó el 10 de abril de 2019 la Sentencia modificando la sentencia apelada solo a los efectos de revocar la desestimación de la demanda con relación al remanente del predio F-3 perteneciente al matrimonio Ray-Acevedo, toda vez que no se demostró la adquisición del predio por prescripción adquisitiva. Este dictamen se notificó a todas las partes el 15 de abril de 2019.

Inconformes, los apelantes-demandantes presentaron una *Moción de Reconsideración* y la Sra. María Deplet Braña instó su oposición. Ahora bien, el 22 de abril de 2019 el matrimonio Ray-Acevedo informaron haber presentado el 16 de marzo de 2019 una *Petición de Quiebra bajo el Capítulo 13 en el Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico*. Argumentó dicha parte que por haberse emitido la Sentencia estando estos bajo la protección de la Ley de Quiebras, “la misma es nula, ya que se emite en contravención a lo

dispuesto por el Código de Quiebras Federal, en específico 11 U.S.C secciones 301 y 362.”<sup>4</sup>

Así las cosas, el 10 de mayo de 2019 emitimos una *Resolución dejando sin efecto la Sentencia dictada el 10 de abril*. En consecuencia, declaramos académica la solicitud de reconsideración presentada por los apelantes-demandantes por haberse dejado sin efecto la sentencia dictada. El mismo día dictamos también una *Sentencia Parcial de Archivo por Quiebra* reservándonos la jurisdicción para decretar la apertura del presente caso. Asimismo, y en igual fecha, emitimos la *Sentencia Parcial Final* en cuanto a la Sra. María Deplet Braña. Resolvimos que, conforme a la prueba presentada, el remanente del predio denominado como F-1, perteneciente a esta, fue adquirido su dominio mediante usucapión extraordinaria, debido a que se configuraron los requisitos al amparo de los Artículos 1841 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico (ed.1930).

Por ende, confirmamos la sentencia apelada dictada a su favor. Dicha sentencia parcial se archivó en autos el 15 de mayo de 2019. Inconforme, los apelantes-demandantes presentaron una *Moción de Reconsideración*, la cual fue declarada No Ha Lugar.<sup>5</sup>

El 7 de junio de 2021 los apelantes-demandantes presentaron una *Moción Informativa* en la cual indicaron que la Corte de Quiebras había emitido una orden de desestimación en cuanto a la petición instada por el matrimonio Ray-Acevedo. La referida moción fue acompañada con la orden de la Corte de Quiebras intitulada

---

<sup>4</sup> Véase, la moción presentada el 23 de abril de 2019. Hacemos constar que la radicación de la petición de quiebras no fue informada a este tribunal una vez fue presentada. El matrimonio Ray-Acevedo esperó a la notificación de la sentencia para solicitar su nulidad. Por ende, este tribunal nunca fue informado si el presente pleito le fue notificado al síndico a cargo de la quiebra.

<sup>5</sup> Véase, la Resolución del 28 de mayo de 2019. El matrimonio Rico-Davidowitz acudió ante el Tribunal Supremo mediante una petición de *certiorari*, la cual fue declarada *no ha lugar* el 27 de septiembre de 2019.

*Order Dismissing Case* dictada el 10 de mayo de 2021. De la misma surge lo siguiente:

**Upon the application for voluntary dismissal filed by the debtor(s)** (see docket entry #65), it is now

ORDERED, that the instant **case be and is hereby dismissed**; and it is further

ORDERED, that the Clerk **shall dismiss and close any contested matter or adversary proceeding related to the instant case.**

SO ORDERED. [Énfasis nuestro]

El 17 de junio siguiente dictamos una *Resolución* levantando el archivo administrativo y ordenando la reapertura de los procedimientos. Posteriormente emitimos otra *Resolución* ordenando a la parte apelada, el matrimonio Ray-Acevedo, exponer en el término de cinco (5) días el alcance e impacto de la orden emitida por la Corte de Quiebras en cuanto al presente caso. En una escueta *Moción en Cumplimento de Resolución*, este meramente señaló “que una vez emitida una Orden de Desestimación, el Código de Quiebras Federal, en la secciones 349 y 362 (11 U.S.C. §349 y §362), establece el efecto y las limitaciones de tal orden.”

Precisa advertir que la Sección 349 del Código de Quiebras, 11 USC sec. 349 (b) (2), establece los efectos de una desestimación (*effect of dismissal*) y lee de la siguiente manera:

(a) **Unless the court**, for cause, orders otherwise, **the dismissal of a case under this title does not bar the discharge**, in a later case under this title, of debts that were dischargeable in the case dismissed; nor does the dismissal of a case under this title prejudice the debtor with regard to the filing of a subsequent petition under this title, except as provided in section 109(g) of this title.

(b) Unless the court, for cause, orders otherwise, a dismissal of a case other than under section 742 of this title--

(1) reinstates--

(A) any proceeding or custodianship superseded under section 543 of this title;

(B) any transfer avoided under section 522, 544, 545, 547, 548, 549, or 724(a) of this title, or preserved under section 510(c)(2), 522(i)(2), or 551 of this title; and

(C) any lien voided under section 506(d) of this title;

(2) vacates any order, judgment, or transfer ordered, under section 522(i)(1), 542, 550, or 553 of this title; and

(3) **revests the property of the estate in the entity in which such property was vested immediately before the commencement of the case under this title.** [Énfasis Nuestro]

Por tanto, a menos que la Corte de Quiebras ordene lo contrario el sobreseimiento de un caso bajo la Sección 349 no constituye un descargo (*discharge*). Además, la propiedad del caudal regresa inmediatamente al título que se encontraba antes del inicio del caso de quiebra. En conclusión, a menos que la Corte de Quiebras indique lo contrario, el efecto general de la orden de sobreseimiento es restablecer el *status quo* antes de la petición; es decir, como si nunca se hubiera presentado un caso de quiebra.<sup>6</sup> *In re Lewis & Coulter, Inc.*, Bkrtcy.W.D.Pa.1993, 159 B.R. 188.

En consecuencia, este foro apelativo tiene jurisdicción para dictar la presente sentencia, la que emitimos luego de analizar el expediente apelativo y la exposición narrativa de la prueba oral estipulada vertida en el juicio en su fondo; así como estudiado el derecho aplicable.

## II.

Comenzaremos puntualizando que el Código Civil de 1930 fue derogado por la Ley núm. 55-2020, conocida como el *Código Civil de Puerto Rico de 2020*, el cual entró en vigor el 28 de noviembre de 2020. Sin embargo, para propósitos del presente caso fue aplicado el Código Civil de 1930, debido a que este era el vigente al momento en que sucedieron los hechos y que fue adjudicada la controversia.

### **La Acción Reivindicatoria**

El Artículo 1830 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5241, disponía que el dominio y los demás derechos reales se adquieren por la prescripción, de la manera y con las condiciones determinadas por

---

<sup>6</sup> Unless court indicates otherwise, general effect of order of dismissal is to restore the status quo ante; it is as though bankruptcy case had never been brought.

la ley. *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co.*, 119 DPR 550 (1987). La prescripción adquisitiva consiste en un modo de adquirir derechos que al mismo tiempo es causa de que los pierda otra persona que no consta que haya querido perderlos. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Vol. I, Tomo III, pág. 327 (4ta. ed., Bosch, Barcelona). La figura jurídica de la usucapión o prescripción adquisitiva se funda en la conveniencia de proteger la seguridad jurídica y atender el interés social de amparar una situación estable frente al ejercicio tardío de los derechos. Puig Brutau, *supra*, pág. 328. Obsérvese que de esta forma nuestro ordenamiento sanciona la omisión, inacción o inactividad prolongada del titular que va a perder su derecho. De igual forma, la prescripción adquisitiva funciona por la necesidad de dar certidumbre o seguridad a las relaciones jurídicas. A esos efectos nuestro Tribunal Supremo ha establecido consistentemente que “[e]n nuestra jurisdicción, como en tantas otras, existe un interés público en dotar de certeza las relaciones jurídicas y en que los pleitos se ventilen con la debida celeridad. Por ello, hemos afirmado antes que la prescripción existe por motivos de necesidad y de utilidad social. Por medio de esta tan arraigada figura jurídica, se asegura la estabilidad de la propiedad y la certidumbre de los demás derechos.” *Arrieta v. China Vda. de Arrieta*, 139 DPR 525, 539 (1995).

Como indicamos, el efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. Artículo 1830 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5241; Puig Brutau, *supra*, pág. 342. En la prescripción adquisitiva del dominio, una vez transcurrido la totalidad del término fijado en la ley, de inmediato se materializa o se consolida el dominio en la persona que, en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese período con los requisitos de ley. *Ex Parte Reyes; Rodríguez Opositora*, 68 DPR 854 (1948). Dicho efecto se

produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el período requerido. Puig Brutau, *supra*, pág. 342.

En una usucapión consumada, la doctrina sostiene que la actuación del usucapiente adquiere eficacia retroactiva al momento en que este inició la posesión con sus necesarios requisitos, mientras que los actos realizados por el poseedor anterior quedan resueltos. *Íd.* M. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XXV, Vol. 1, págs. 247-248 (EDERSA, 1993). Una vez el usucapiente reclama y obtiene el dominio a su favor sobre el bien usucapido, se extingue correlativamente el derecho del antiguo titular. Véase, Albaladejo, *supra*, pág. 251. Si el usucapiente reunió todos los requisitos señalados por ley, la usucapión consumada es inatacable. Albaladejo, *supra*, pág. 254. No puede oponérsele circunstancia adversa posible. Las partes afectadas por esta figura jurídica deben asumir las consecuencias legales de su inacción.

Se reconoce la usucapión o prescripción adquisitiva del dominio o de los demás derechos reales por medio de la posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño durante el tiempo fijado por ley. Artículo 1841 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5262. La doctrina distingue entre la usucapión ordinaria y la extraordinaria. La prescripción adquisitiva ordinaria requiere la concurrencia de buena fe y justo título, junto al transcurso de un tiempo fijado por ley. Artículo 1857 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5278. Contrario a la usucapión ordinaria, la extraordinaria no exige buena fe ni justo título. Artículo 1859 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5280. Ambas clases de usucapión exigen una posesión continuada o ininterrumpida, pública y pacífica en concepto de dueño durante el plazo dispuesto estatutariamente. *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361 (1979).

La usucapión que nos compete atender en este caso es la extraordinaria. Como indicamos, para que esta se perfeccione, tienen que darse los requisitos de poseer el bien inmueble de forma pública, pacífica, en concepto de dueño, sin buena fe y sin justo título y de forma no interrumpida durante treinta (30) años. La posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la civil y no la natural. El Artículo 360 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1421, definía la posesión civil como la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho. Por ello, la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño, o sea, posesión civil. Además, solo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Puig Brutau, *supra*, pág. 331; Véase, además, Albaladejo, *supra*, págs. 259–263, 271–273.

El Artículo 1859 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, establecía que el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles prescriben por su posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes. *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136 (1954). Ciertamente, la usucapión en curso puede ser impugnada, interrumpiéndola o impidiendo que la misma se consuma durante ese término. Artículos 1843 al 1848 del Código Civil, 31 LPRA Secs. 5264–5269. La interrupción de la prescripción anula el tiempo pasado e inicia un nuevo término. Albaladejo, *supra*, pág. 292. Quien alega tal interrupción tiene que probarla, porque la continuidad de la posesión se presume. Así también, quien impugna la usucapión en curso puede atacar y reclamar la posesión o aducir que el usucapiente no reúne los requisitos exigidos para usucapir. Albaladejo, *supra*, pág., 275. Ahora bien, la aparente usucapión consumada también puede ser atacada demostrando que, durante

la posesión, el usucapiente no reunió los requisitos legales necesarios para usucapir. Albaladejo, *supra*, pág. 253.

### **El estándar de revisión apelativa**

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). Ello radica en que fue el juez de instancia quien pudo observar esa prueba y, por lo tanto, se encuentra en mejor situación que el tribunal apelativo para considerarla. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013), *Sepúlveda v. Departamento de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998). 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. Ángel 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. En ausencia de error, perjuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el tribunal de instancia. *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 811 (2009). 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).

### III.

Los apelantes-demandantes argumentaron que el foro de primera instancia erró al concluir que el matrimonio Ray-Acevedo adquirió el remanente por usucapión extraordinaria. Como indicamos, en el trámite procesal antes consignado nos corresponde dictar sentencia respecto a quién pertenece la titularidad del predio de terreno F-3. Reiteramos que en relación con esta controversia dictamos una *Sentencia* el 10 de abril de 2019 aunque la misma fue posteriormente dejada sin efecto según explicamos.

De la prueba presentada y consignada por el foro primario surge que el 30 de marzo de 1983, el Sr. Manuel Antonio Ray Rivera y la Sra. Aurora Chacón Montoto (padres del Sr. Miguel Ángel Ray Chacón) adquirieron, mediante compraventa el predio denominado como F-3. Luego, el 1 de febrero de 1994, su hijo el señor Ray Chacón y la Sra. Ana Lilian Acevedo Lizzarini adquirieron dicho predio mediante compraventa. Desde ese momento han residido ininterrumpidamente en el mismo. Por otro lado, el matrimonio Rico-Davidowitz son dueños del predio F-2 desde el 1981. Este predio, colinda por el este con el F-1, propiedad de la Sra. María Decllet Braña; y, por el oeste, con el F-3 propiedad del matrimonio Ray-Acevedo. Entre las colindancias del predio F-2, perteneciente a los apelantes-demandantes, existe un remanente de 134.0418 m<sup>2</sup>, el cual ha sido utilizado de forma ininterrumpida por la señora Decllet Braña.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> En cuanto a la señora Decllet Braña dictamos la *Sentencia Parcial Final* el 10 de mayo de 2019.

Asimismo ocurre con el predio F-3, en su colindancia con el predio F-2, existe un remanente de 28.7323 m<sup>2</sup>, el cual ha sido utilizado de forma ininterrumpida por el matrimonio Ray-Acevedo. Surge de los hechos consignados por el foro apelado que el 12 de diciembre de 1984 los apelantes-demandantes y los padres del señor Ray Chacón firmaron un plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Antonio Meléndez sobre sus respectivos solares (F-2 y F-3) y las áreas que interesan adquirir de los apelantes-demandantes.<sup>8</sup> Posteriormente, allá para el 12 de septiembre de 2007 los apelantes-demandante presentaron una reclamación judicial sobre deslinde y amojonamiento. Sobre esta, se dictó la Sentencia el 12 de marzo de 2010, en la cual el TPI determinó que las colindancias de las propiedades son las que surgen del Informe del agrimensor José Viruet Ramos. Además, la misma fue confirmada, mediante la Sentencia dictada el 28 de diciembre de 2010, por un panel hermano de este Tribunal de Apelaciones en el recurso de apelación identificado alfanuméricamente como KLAN201000777. Su testimonio en el presente caso se limitó a verificar el informe sometido en el caso de deslinde en el cual se delimitó la cabida de los solares F-1, F-2 y F-3.

Por otra parte, la prueba presentada demostró que el 17 de octubre de 1984 los apelantes-demandantes (como vendedores) y los padres del señor Ray Chacón (como compradores) suscribieron un “contrato” de división y venta, en el que por sus términos y condiciones estipularon lo siguiente:

1. Que habiendo el “Vendedor” adquirido una parcela de terreno con cabida aproximada de 1141 metros cuadrados, adyacente al fondo de las parcelas de terreno donde el Vendedor y el Comprador tienen sus residencias en la calle [Á]lamo Drive No. F-2 y F-3, respectivamente, **resulta de interés mutuo de división de dicha parcela para que la porción directamente al fondo del terreno propiedad del Comprador sea vendida al mismo para agruparla a su propiedad.**

---

<sup>8</sup> Véase, el Apéndice del Recurso, a la pág. 7, (Determinación de Hechos núm. 18).

2. Que dicha división se hará mediante la extensión en línea recta del lindero actual, común, entre los terrenos de las respectivas propiedades en [Á]lamo Drive F-2 y F-3 que son contiguas.
3. Que para esa división y venta se realice es necesario que toda la parcela a segregarse sea previamente deslindada, que se obtenga la aprobación del Departamento de Recursos Naturales para los linderos con una quebrada que bordea dicha parcela, y que el plano con la conformidad de colindancias sea aprobado por ARPE en relación a la división y agrupaciones.
4. Que el comprador hará los trabajos de mensura y replanteo para el deslinde mencionado, y ayudar[á] al Vendedor en la gesti[ó]n para obtener la aprobación del Departamento de Recursos Naturales y ARPE, sin que por estos trabajos medie pago en efectivo del Vendedor al Comprador, pero se reconoce que tales trabajos son parte de las consideraciones que recibe el Vendedor en la compraventa de la porción que interesa el Comprador al fondo de su actual propiedad.
5. Que ambas partes se comprometen a efectuar la compraventa de la porción al fondo de la propiedad del Comprador dentro del término de 30 días siguientes a la fecha de aprobación de ARPE a que se ha hecho referencia.
6. Que el precio convenido para la compraventa es de \$4,000.00 d[ó]lares pagaderos \$2,000.00 al momento de la compraventa y los dos mil remanentes pagaderos seis (6) meses después de ese momento. (Énfasis nuestro).<sup>9</sup>

Así pues, surge claramente del referido contrato que los padres del señor Ray Chacón, quienes adquirieron el solar F-3 el 30 de marzo de 1983, reconocieron que la franja de terreno al fondo de su predio **les pertenecía a los apelantes-demandantes. Es decir, admitieron no poseer en concepto de dueño el predio que excede 1141 m<sup>2</sup>.** Así que los años que los padres del señor Ray Chacón poseyeron el predio, no le aprovechan a su sucesor y no pueden unirse para completar el tiempo necesario para la prescripción, **por no ser en concepto de dueño.**

Precisa añadir que del testimonio de la Sra. Lillian Davidowitz Rodríguez, coapelante-demandante, surge que esta reconoció el referido contrato y más aún, especificó que el Sr. Manuel Ray Rivera interesaba comprar los terrenos posteriores a su solar (F-3), se hicieron negociaciones y llegaron a unos acuerdos.<sup>10</sup> Asimismo, indicó que *Don Manolo Rey Rivero y Doña Aurora Chacón no*

<sup>9</sup> Véase el Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 132-134.

<sup>10</sup> Véase la Exposición narrativa de la prueba oral estipulada, a la pág. 4.

*compraron el predio que opcionaron en ese contrato.*<sup>11</sup> Expresó que Manuel Ray firmó una carta fechada el 4 de mayo de 1989, dirigida a Luis Rico, donde desistió de comprar la propiedad. Testimonio que no fue refutado.

A pesar de que el foro apelado reconoció en su Determinación de Hechos núm. 19 el hecho del antedicho contrato celebrado el 17 de octubre de 1984, no incorporó ni analizó los acuerdos allí vertidos. No obstante, no cabe duda de que el matrimonio Ray-Acevedo ha residido en la propiedad, de forma pública, pacífica e ininterrumpida desde su compra en el 1994. En el caso de autos, fue un hecho claramente establecido que dicho solar (F-3) tiene un área extra de 28.7323 m<sup>2</sup>, el cual es parte del terreno que pertenece al matrimonio Rico-Davidowitz.<sup>12</sup> Así las cosas, el matrimonio Ray-Acevedo ha residido en dicho solar por espacio de 20 años desde el 1994 hasta que se instó la presente demanda en el 2014. Recordamos que la usucapión extraordinaria, para que esta se perfeccione, tienen que darse los requisitos de poseer el bien inmueble de forma pública, pacífica, en concepto de dueño, sin buena fe y sin justo título y de forma no interrumpida durante treinta (30) años. Lo cual sin duda no ocurrió en el presente caso en relación con el remanente del solar F-3.

Además, de la prueba presentada y que obra en el Apéndice del recurso de epígrafe, el 27 de noviembre de 2006 el matrimonio Ray-Acevedo le remitió una carta a los apelantes-demandantes en la que resaltan, en lo pertinente, lo siguiente:

No entendemos el porqué de su contención en cuanto unas alegadas “intenciones expansionistas” de nuestra parte. Respetuosamente, diferimos de su criterio. **Nos sorprende, además, el contenido de su carta ya que en diversas ocasiones hemos conversado sobre la posible adquisición del terreno que ubica detrás de la verja en cuestión. Asimismo, ustedes han manifestado su intención de vend[é]rnoslo, aunque no hubiere un precio convenido.**

<sup>11</sup> *Íd.*, a la pág. 5.

<sup>12</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 7; (Determinación de Hechos núm. 17).

**Nos reiteramos en nuestra intención, según lo hemos dialogado, de negociar de buena fe la adquisición del referido terreno.** Esto fomentaría una mejor relación vecinal. [...] (Énfasis nuestro).<sup>13</sup>

A la luz de la doctrina aplicable, es forzoso concluir que dicha misiva constituye un reconocimiento expreso por parte del matrimonio Ray-Acevedo respecto a que el terreno que ubica detrás de la verja en cuestión es propiedad del matrimonio Rico-Davidowitz, y su interés en comprar el mismo. Sobre este punto, es menester señalar que el señor Ray Chacón declaró que *su padre siempre la había dicho sobre la oportunidad de comprar los terrenos de la parte posterior*.<sup>14</sup> También este testificó que, en una conversación que tuvo con el señor Rico, le indicó *que quería comprar el terreno detrás de su verja, como lo quería comprar su padre*.<sup>15</sup>

Puntualizamos que para que se configuren los requisitos de la prescripción extraordinaria, entre otros criterios, **esa posesión no se pudo haber interrumpido** naturalmente, civilmente o **por reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño**, hecho por el poseedor antes de transcurrir los 30 años durante los cuales se consuma la prescripción. *Dávila v. Córdova*, supra.

Como corolario, en el presente caso, tanto los padres del señor Ray Chacón, como el mismo matrimonio Ray-Acevedo reconocieron en el 1984 y luego en el 2006, que deseaban comprar a los apelantes el terreno en controversia. Así las cosas, forzoso es concluir que el matrimonio Ray-Acevedo, aunque poseyeron el remanente de manera pacífica, pública e ininterrumpida, no lo hicieron en calidad de dueños. Asimismo, como concluyéramos los años que los padres del señor Ray Chacón poseyeron el predio, no le aprovechan a su sucesor y no pueden unirse para completar el tiempo necesario para

---

<sup>13</sup> *Íd.*, a la pág. 135.

<sup>14</sup> Véase la Exposición narrativa de la prueba oral estipulada, a la pág. 9.

<sup>15</sup> *Íd.*

la prescripción por no ser en concepto de dueño. Por lo cual tampoco se cumplió con el término de 30 años dispuesto para la usucapión extraordinaria.

En concordancia, con relación al remanente del predio F-3, el TPI cometió el error señalado, pues no se configuraron los requisitos necesarios para adquirir su dominio. Por el reconocimiento que hicieron del derecho de los apelantes-demandantes, tanto los padres del señor Ray Chacón, como el propio matrimonio Ray-Acevedo, **no se conjugan los requisitos para la adquisición**. Como resultado, procede modificar la sentencia apelada con relación a la franja de terreno colindante con el predio F-3, debido a que no se configuró la adquisición del título de dominio, por la prescripción extraordinaria, debido a que no lo poseyeron en calidad de dueño. El remanente extra de 28.7323 metros cuadrados de dicho predio pertenece al solar de los apelantes-demandantes.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la sentencia apelada a los efectos de revocar la desestimación de la demanda con relación al remanente del predio F-3, toda vez que no se demostró la adquisición del terreno por prescripción adquisitiva. Así modificada, se confirma en los restantes extremos.

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