

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

AUTORIDAD DEL
DISTRITO DEL CENTRO
DE CONVENCIONES DE
PUERTO RICO;
AUTORIDAD DE LOS
PUERTOS DE PUERTO
RICO
Apelado

KLAN202100572

Recurso de
Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Caso Núm.
K PE2015-1163

Sobre:
Desahucio

v.

FÉLIX LUGO SOTO HNC
POTRERO DULCE
SUEÑO; FELIX LUGO
HNC MIRAMAR
EQUESTRIAN SCHOOL
Apelante

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz.

Rivera Marchand, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2021.

Comparece ante nosotros Félix Lugo Soto (Lugo Soto), como administrador de las entidades Potrero Dulce Sueño y/o Miramar Equestrian School (parte apelante), y solicita que revoquemos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI o foro primario), el 15 de abril de 2021, notificada el 20 de abril de 2021. Mediante la referida sentencia, el foro primario declaró *Ha Lugar* una *Solicitud de Sentencia Sumaria* promovida por la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico (Autoridad del Distrito) y la Autoridad de los Puertos de Puerto Rico (Autoridad de los Puertos) (en conjunto, parte apelada), declaró *Ha Lugar* la demanda incoada y ordenó el desahucio de la parte apelante.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la sentencia apelada. Veamos.

I.

La Autoridad del Distrito presentó una demanda de desahucio contra la parte apelante. En su alegación, expuso que, el 26 de agosto de 2010, el Departamento de Obras Públicas le cedió un remanente de terreno de la Antigua Base Naval de Miramar conocido como la Parcela L, que contaba con una cabida de 74.0949 cuerdas y constaba inscrita en el folio 32 del tomo 374 de Santurce Sur, finca número 21,290, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de San Juan. Sostuvo que, desde finales de la década del 1970, al amparo de una concesión que hizo el Departamento de Recreación y Deportes¹ a la Confederación de Caballos de Paso Fino, Inc. (Confederación), en el área E1 dentro de la Parcela L, operaban el Potrero Dulce Sueño y/o la Miramar Equestrian School (centro ecuestre). Además, explicó que, desde el 1988, Lugo Soto fungía como administrador de las entidades aludidas en virtud de acuerdos contractuales y lo dispuesto en una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia.² Sin embargo, alegó que, al presente, no existía un contrato de arrendamiento entre Lugo Soto, como administrador de las entidades aludidas, y la Autoridad del Distrito, razón por la cual solicitó al TPI que decretara el desahucio de la parte apelante.

Posteriormente, la Autoridad del Distrito solicitó incluir como parte codemandante a la Autoridad de los Puertos toda vez que, mediante Escritura Pública del 15 de abril de 2015, la primera le cedió varios lotes de la Parcela L, entre los cuales se encontraba el terreno donde ubicaba el centro ecuestre de la parte apelante.³

¹ Entidad gubernamental entonces conocida como la *Compañía de Desarrollo Recreacional*.

² *Confederación del Deporte de Caballos de Paso Fino de Puerto Rico v. Confederación de Deporte de Caballos de Paso Fino Autóctonos de Puerto Rico, Inc.; Félix Lugo y otros*, Caso Civil Núm. 85-4682, *Sentencia* emitida el 4 de octubre de 1988, notificada el 7 de octubre de 1988; véase: Anejo Núm. 13, *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial en Cuanto a Prescripción Adquisitiva (Usucapión)*, pág. 591.

³ Véase: *Petición de Desahucio Enmendada*, págs. 961-964.

En su contestación a la demanda, Lugo Soto reconoció que, como parte de las operaciones del centro ecuestre que administraba, utilizaba un terreno sito en la Parcela L. Expuso que el Departamento de Recreación y Deportes cedió el terreno aludido a terceras personas, con el propósito de que se utilizaran para fomentar el deporte de paso fino. Alegó que, en virtud de una *Sentencia* emitida por el foro primario, el tribunal reconoció la cesión hecha a su favor, por lo cual estimó que cualquier acción relacionada al uso de la parcela en cuestión, era cosa juzgada. En la alternativa, sostuvo que, mediante prescripción adquisitiva, advino titular de “cierto predio de terreno” donde operaban las entidades que administraba, pero desconocía si el terreno estaba localizado en la parcela E1. A pesar de aceptar que no existía un contrato de arrendamiento entre el gobierno y él o el centro ecuestre, reclamó titularidad sobre el terreno y las edificaciones que enclavaban en el mismo y, en la alternativa, adujo ser constructor de buena fe con derecho de retención. De otra parte y mediante una reconvencción, Lugo Soto arguyó que advino titular mediante usucapión de la parcela aquí en controversia y reclamó \$300,000 como constructor de buena fe con el derecho al usufructo vitalicio sin acreditar pago de canon de arrendamiento alguno.⁴

En reacción a lo anterior, las entidades apeladas arguyeron que Lugo Soto nunca había ocupado el predio en concepto de dueño, sino como administrador por contrato, razón por la cual no se configuraban los elementos para que aplicara la figura de la usucapión. Además, alegaron que, como Lugo Soto conocía que había edificado en suelo ajeno, no tenía derecho a que se le indemnizara por ello. Por último, sostuvieron que la *Sentencia* emitida por el foro primario en el año 1988 no adjudicó titularidad

⁴ Véase: Anejo Núm. 20, *Contestación a Demanda y Reconvencción*, págs. 953-959 y *Contestación a Petición de Desahucio y Petición de Desahucio Enmendada*, págs. 965-977.

sobre el predio aquí en controversia, sino que nombró a Lugo Soto como administrador del centro ecuestre por un periodo de tiempo.⁵

Por otro lado, la parte apelante presentó una *Moción al Amparo de la Regla 7.5 de Procedimiento Civil y Otros Extremos Procesales*. En la misma, realizó varios señalamientos sobre las alegaciones de la petición de desahucio. En primer lugar, sostuvo que de la alegación no surgía la descripción del inmueble aquí en controversia con tal precisión que el mismo pudiera ser identificado, conforme exigía la Regla 7.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Por otro lado, señaló que la parte apelada no incluyó en su alegación, como partes indispensables, a los dueños de los caballos que ocupaban los establos en las facilidades del centro ecuestre, tal como habían acordado las partes y notificado al tribunal.⁶ Por su parte, las apeladas presentaron su oposición a la referida moción. En esta, rechazaron las alegaciones de la parte apelante y sostuvieron, entre otros asuntos, que las mismas eran parte de una estrategia para dilatar los procedimientos.⁷

Considerados los argumentos de las partes, el 14 de junio de 2016, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Sentencia Parcial*. En esta, desestimó con perjuicio la reclamación de Lugo Soto en cuanto al derecho a usufructo vitalicio sobre la propiedad. Además, el foro primario determinó que los dueños de los caballos, que se beneficiaban de los establos en el centro ecuestre, no eran partes indispensables en el caso.⁸

Así las cosas, la parte apelada presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*.⁹ En su solicitud, propuso múltiples hechos

⁵ Véase Apéndice, *Contestación a Reconvencción Enmendada*, págs. 978-984.

⁶ Véase Apéndice, págs. 982-984.

⁷ Véase Apéndice, págs. 985-989.

⁸ Véase Apéndice, págs. 1038-1039. Cabe señalar que surge del dictamen que desde el 15 de diciembre de 2015 el TPI autorizó la conversión del procedimiento sumario a uno de índole ordinario. El referido dictamen parcial no fue objeto de revisión, por lo que advino final y firme.

⁹ Véase Apéndice, págs. 719-737 y anejos: (1) Escritura Núm. 8 otorgada el 26 de agosto de 2013, titulada *Deed of Conveyance of Real Property*; (2) Escritura Núm. 11 otorgada el 10 de abril de 2016, titulada *Deed of Segregation of Remnant and Conveyance (Donation)*; (3) Escritura Núm. 3 otorgada el 15 de febrero de 1991,

incontrovertidos y planteó que, como cuestión de derecho, procedía la solicitud de desahucio contra Lugo Soto. Expuso que era dueña de toda la Parcela L y que la misma estaba siendo ocupada por Lugo Soto sin derecho a ello, toda vez que utilizaba el referido terreno aludido como administrador del centro ecuestre y no en concepto de dueño, por lo que no se cumplían los requisitos para aplicar la doctrina de usucapión. Añadió que, en virtud de los términos y condiciones del *Management Agreement*, suscrito entre el Departamento de Recreación y Deportes y la Confederación, así como el *Contrato de Administración* entre la Confederación y Lugo Soto, este último no era un edificante de buena fe, por lo que no tenía derecho a compensación alguna por las obras y mejoras que había realizado. Por un lado, el *Management Agreement* disponía que, a la terminación del contrato, toda mejora o construcción que hiciera la Confederación en virtud de la concesión a su favor sería del gobierno. Por otro lado, el *Contrato de Administración* disponía que Lugo Soto podría hacer alteraciones, cambios y construcciones adicionales, pero que estas pasarían a ser propiedad de la Confederación al terminarse el acuerdo. Por lo antes, concluyó que no existían hechos medulares que pudieran impedir la solución sumaria del pleito, toda vez que se desprendía de los contratos incluidos como anejos a la petición, que Lugo Soto era un administrador y no tenía derecho a compensación por lo edificado.

titulada *Deed of Consolidation, Segregations and Conveyance*; (4) *Management Agreement* de 17 de diciembre de 1979, suscrito entre la Compañía de Desarrollo Recreacional y la Confederación del Deporte de Caballos de Paso Fino, Inc.; (5) *Contrato de Administración* de 31 de diciembre de 1979, suscrito entre la Confederación del Deporte de Caballos de Paso Fino, Inc. y Félix Lugo Soto; (6) *Sentencia* del Caso Civil Núm. 85-4682; (7) Carta de 23 de diciembre de 2010, suscrita por Miguel Tulla, Subdirector Ejecutivo del Coliseo de Puerto Rico; (8) Carta de 10 de julio de 2014, suscrita por Víctor Suarez Meléndez, Director Ejecutivo de la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico; (9) Estudio de Título de la finca Núm. 21,290; (10) Registro de Corporaciones y Entidades, entrada sobre la Confederación del Deporte de Caballos de Paso Fino, Inc.

Superados algunos procedimientos de revisión judicial ante esta Curia¹⁰ y ante el Tribunal Supremo¹¹ relacionados al descubrimiento de prueba, las apeladas presentaron una *Moción para Suplementar Solicitud de Sentencia Sumaria*. En esta, añadieron que los predios aquí en controversia pertenecían al gobierno de los Estados Unidos hasta el 15 de febrero de 1991, por lo que no eran susceptibles de usucapión hasta dicha fecha.¹²

Por su parte, Lugo Soto presentó una *Oposición a “Moción para Suplementar Sentencia Sumaria de la Parte Demandante”*.¹³ Mediante la misma, solicitó al tribunal que no resolviera la solicitud de sentencia sumaria hasta que pudiera deponer al único testigo de la parte demandante. Por otro lado, reconoció que el predio donde ubicaba el centro ecuestre perteneció a los Estados Unidos hasta el 15 de febrero de 1991. En cuanto a este predio, solicitó compensación por ser edificante de buena fe. De otra parte, explicó que, desde el 1980, ocupaba en calidad de dueño, el terreno contiguo que era parte del antiguo *Pistol Range* del Gobierno de Puerto Rico. Sostuvo que este predio nunca había pertenecido al gobierno de los Estados Unidos. Por ello, alegó que había adquirido el mismo mediante usucapión.

¹⁰ KLCE201602404 corresponde a la *Resolución* emitida por un panel hermano el 25 de enero de 2017 sobre una orden protectora al amparo de la Regla 23.2 de Procedimiento Civil. KLCE201700223 corresponde a la *Resolución* emitida por un panel hermano el 23 de marzo de 2017 relacionada a prueba pericial.

¹¹ *Resolución* emitida por el Alto Foro en el caso número CC-2017-0402 correspondiente al recurso KLCE201700223 denegando expedir el auto de *certiorari*.

¹² Véase Apéndice, págs. 714-718.

¹³ Véase Apéndice, págs. 624-640 y anejos, págs. 641-713: (1) *Solicitud de Término para Realizar Descubrimiento de Prueba para Oponerse a Sentencia Sumaria*; (2) Carta en relación a Solicitud de Reprogramación de Depositiones; (3) *Moción Solicitando se Dé por Sometida la Solicitud de Sentencia Sumaria, se Den por Admitidos los Hechos que no Están en Controversia Según Presentados en la Solicitud de Sentencia Sumaria y en su Consecuencia se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandante*; (4) *Oposición a “Moción Solicitando se Dé por Sometida la Solicitud de Sentencia Sumaria, se Den por Admitidos los Hechos que no Están en Controversia Según Presentados en la Solicitud de Sentencia Sumaria y en su Consecuencia se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandante” Por Haberse Concedido Prórroga*; (5) *Deed of Consolidation, Segregation and Conveyance*, Escritura Núm. 3; (6) Informe Pericial del 30 de marzo de 2017; (7) Declaración Jurada de Félix Lugo Soto; (8) Valoración de las mejoras extraordinarias realizadas por Félix Lugo Soto por \$490,0000; (9) Declaración Jurada del Lcdo. Herman Wirshing en la cual alega que el Sr. Félix Lugo Soto es la persona que ocupó el predio localizado en el Centro Ecuestre Dulce Sueño de manera ininterrumpida desde mayo de 1980.

Las entidades apeladas replicaron los planteamientos esbozados por Lugo Soto en su oposición y, entre otros asuntos, sostuvieron que este último no controvertió en su escrito los hechos enumerados como incontrovertidos, por lo que el Tribunal de Primera Instancia podía disponer de la controversia sumariamente, toda vez que solo restaba atender las controversias de derecho.¹⁴ Por otro lado, Lugo Soto presentó una dúplica en la que negó lo anterior e insistió en su derecho a usucapir el predio aludido.¹⁵

Trabada así la controversia, Lugo Soto presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial en Cuanto a Prescripción Adquisitiva (Usucapión)*.¹⁶ En esta, solicitó al foro primario que determinara que había cumplido con los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria en cuanto al predio que ocupó desde el 1980. Para fundamentar que ocupó el terreno en calidad de dueño, alegó que había removido las verjas que dividían el terreno aludido del predio donde ubicaba el centro ecuestre, que había demolido estructuras, que había rellenado el terreno y que había instalado postes de alumbrado.

Las entidades apeladas se opusieron a la solicitud de sentencia sumaria parcial promovida por Lugo Soto.¹⁷ Entre otros

¹⁴ Véase Apéndice, págs. 158-177 y anejos.

¹⁵ Véase Apéndice, págs. 299-317 y anejos: (1) *Deed of Consolidation, Segregation and Conveyance*, Escritura Núm. 3; (2) Informe Registral Juramentado, finca 4289, de 11 de junio de 2019; (3) Informe Pericial Núm. 2 y Planos preparados por el Ingeniero Juan O. Virella Sánchez, P.E., de 13 de junio de 2019; (4) Declaraciones juradas de Félix Lugo Soto, Herman Wirshing y William A. Graffam; (5) Estudio de Título actualizado de 23 de abril de 2015, finca 4289; (6) *Sentencia del Tribunal de Apelaciones*, KLCE2017-00223; (7) Informe Pericial Original y Plano de Mesura preparado por el Ingeniero Juan O. Virella Sánchez, P.E., de 30 de marzo de 2017; (8) *Segregations, Description of Remnant and Conveyance (Donation)*, Escritura Núm. 11; (9) *Deed of Conveyance of Real Property*, Escritura Núm. 8; (10) Informe Registral juramentado, finca 21290, de 11 de junio de 2019; (11) *Moción para Incluir a la Autoridad de los Puertos como Parte Demandada y Solicitud de Prórroga para Contestar Moción de Desestimación de la Parte Demandada, por Falta de Notificación Efectiva*; (12) Plano, PR Convention Center Lot L; (13) Plano, Segregation & Inscription Plan, PR Convention Center Lot L.

¹⁶ Véase Apéndice, págs. 568-583 y anejos: (1) *Contrato de Administración*; (2) *Sentencia del Tribunal de Primera Instancia*, Caso Civil Núm. 85-4682; (3) *Resolución del Tribunal Supremo de Puerto Rico*, CE-89-156; (4) Informe Pericial del 30 de marzo de 2017; (5) *Management Agreement*; (6) Declaración Jurada de Félix Lugo Soto; (7) Declaración Jurada del Lcdo. Herman Wirshing; (8) Declaración Jurada del Lcdo. William A. Graffam; (9) *Management Agreement*.

¹⁷ Véase Apéndice, págs. 438-463 y anejos: (1) *Management Agreement*; (2) *Contrato de Administración*; (3) *Deed of Conveyance of Real Property*, Escritura Núm. 3; (4) *Stipulation of Settlement and Dismissal and Judgment*, Civil No. 80-

asuntos, alegaron que la demanda de epígrafe trataba sobre todos los terrenos localizados en la Parcela L y que la distinción que hacía la parte apelante, entre unos terrenos que le pertenecieron a los Estados Unidos hasta el 1991 y otros que le pertenecían al gobierno de Puerto Rico desde antes del 1980, no estaba sustentada en la prueba que obraba en el expediente. Insistieron en que la prueba documental presentada exponía la imposibilidad de que comenzara a discurrir un término para usucapir terreno alguno de la Parcela L antes de 1991. Reafirmaron, además, que Lugo Soto nunca había ocupado los terrenos de la Parcela L en concepto de dueño toda vez que se encontraba allí por autorización y tolerancia del gobierno. Por su parte, el apelante se opuso a lo planteado y reiteró su derecho a adquirir mediante prescripción adquisitiva extraordinaria.¹⁸

Evaluada las posiciones de las partes y los documentos presentados y el derecho aplicable, el 15 de abril de 2021, notificada el 20 de abril de 2021, el foro primario emitió la *Sentencia* apelada.¹⁹ Mediante el referido dictamen, el foro primario consignó 63 hechos incontrovertidos y, en apretada síntesis, determinó que, a falta de título que reconociera el derecho de Lugo Soto a permanecer en el predio aquí en controversia, éste no tenía derecho a continuar ocupando el terreno ubicado en la Parcela L.

2079 CC y Civil No. 82-1313 CC; (5) Carta de Rafael Hernández Colón a Antonio J. Colorado, de 11 de febrero de 1991; (6) Plano del terreno; (7) *Segregations, Description of Remnant, and Conveyance (Donation)*, Escritura Núm. 11; (8) *Informe sobre Conferencia con Antelación al Juicio*; (9) *Segregation and Inscription Plan PR Convention Center Lot L*; (10) *Sentencia* del Tribunal de Primera Instancia, Caso Civil Núm. 85-4682.

¹⁸ Anejó a su réplica los siguientes documentos: (1) *Deed of Consolidation, Segregation and Conveyance*; (2) *Estudio de Título* de 11 de junio de 2019; (3) *Informe pericial* de 13 de junio de 2019; (4) Declaración Jurada de Félix Lugo Soto; (3) Declaración Jurada de Herman Wirshing; (4) Declaración Jurada de William A. Graffam; (5) *Estudio de Título* de 23 de abril de 2015; (6) *Sentencia* del Tribunal de Apelations, KLCE201700223; (7) *Informe Pericial* de 30 de marzo de 2017; (8) *Segregations, Description of Remnant and Conveyance (Donation)*, Escritura Núm. 11; (9) *Deed of Conveyance of Real Property*, Escritura Núm. 8; (10) *Estudio de Título* de 11 de junio de 2019; (11) *Moción para Incluir a la Autoridad de los Puertos Como Parte Demandada y Solicitud de Prórroga para contestar Moción de Desestimación de la Parte Demandada, por Falta de Notificación Efectiva*; (12) Mapa, PR Convention Center Lot L; (13) *Segregations and Inscription Plan, PR Convention Center Lot L*.

¹⁹ Véase Apéndice, págs. 98-135.

Sobre las mejoras realizadas por las cuales Lugo Soto reclamaba compensación por ser edificante de buena fe, el tribunal dictaminó que este no tenía derecho a compensación alguna por los arreglos y mejoras que había realizado. Fundamentó esta determinación en que, tanto el *Management Agreement* como el *Contrato de Administración* contenían disposiciones claras en cuanto a la responsabilidad económica sobre las mejoras que se realizaran en el centro ecuestre. El primero de estos contratos disponía expresamente que la Confederación sería responsable del mantenimiento, las mejoras, el pago de utilidades y la instalación de equipo. Además, el contrato aludido especificaba que toda mejora fija pasaría al Departamento de Recreación y Deportes una vez terminara el acuerdo. Por otro lado, el acuerdo entre la Confederación y Lugo Soto establecía expresamente que las mejoras, las reparaciones y edificaciones serían a costo de este último. Así, el foro primario determinó que Lugo Soto no era edificante de buena fe con derecho a compensación.

Finalmente, sobre la reconvención de Lugo Soto en la cual alegaba que había usucapido un predio contiguo al terreno donde ubicaba el centro ecuestre, el TPI determinó que tampoco le asistía razón. El foro primario expuso que, si bien era cierto que podría haber adquirido mediante prescripción adquisitiva extraordinaria el terreno aludido, Lugo Soto debió probar que cumplía con los requisitos para aplicar esta figura. Así, dictaminó que Lugo Soto no demostró haber poseído en concepto de dueño, sino que ocupó el predio y actuaba como administrador del centro ecuestre. Por los fundamentos antes expuesto, el TPI declaró *Ha Lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria* promovida por la parte demandante, declaró *No Ha Lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial por Prescripción Adquisitiva* presentada por el demandado y ordenó a Lugo Soto por sí y como administrador del Potrero Dulce Sueño y/o Miramar

Equestrian School a desalojar todos los terrenos que ocupaba en la Parcela L, finca 21290.

Inconforme con el referido dictamen, la parte apelante presentó ante nos el presente recurso de *Apelación*. En el mismo, sostuvo que el foro primario incurrió en los siguientes errores:

Primer Error

Erró el TPI al dictar Sentencia Sumaria a favor del demandante ya que existen controversias reales de hechos materiales y adjudicó intención, credibilidad y creencia pública; asuntos que deben dirimirse en un juicio en su fondo. Máxime estando en controversia la titularidad del predio de terreno ocupado por la parte demandada desde el 1 de mayo de 1980; el cual el TPI en su Sentencia reconoció que dicho predio sí podía ser objeto de Usucapión por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria.

Segundo Error

Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria presentada por la parte demandada habiendo la parte promovente acompañado la misma con tres (3) declaraciones juradas, informe pericial, planos de medida y prueba demostrativa. Máxime, no habiendo la parte promovida presentado contradecaraciones juradas, informe pericial ni evidencia documental alguna para controvertir la prueba presentada por la parte promovente.

Tercer Error

Erró el TPI al adjudicar creencia pública, credibilidad e intención de las partes y así como la anuencia de terceros que no son parte en este pleito, para declarar No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria y a su vez desestimar todas las otras reclamaciones de la parte demandada.

Cuarto Error

Erró el TPI al desestimar la totalidad de las reclamaciones de la parte demandada sin la celebración de un juicio en su fondo, negándole la oportunidad a la parte demandada promovente de presentar toda su prueba (testifical, pericial y demostrativa) no solo la que acompañó con la Solicitud de Sentencia Sumaria.

Quinto Error

Erró el TPI al concluir que la parte demandada no es un edificante de Buena Fe con derecho a ser compensado por las mejoras extraordinarias que realizó debido al paso de cinco (5) huracanes y a su vez, determinar que no tiene derecho a compensación ni retención conforme disponen los Artículos 297 y 300 del Código Civil de Puerto Rico.

Sexto Error

Erró el TPI al extender las cláusulas del contrato más allá de su fecha de expiración, por lo que constituye tácita reconducción, lo cual no procede en la contratación con el Estado.

Séptimo Error

Erró el TPI al concluir que la parte demandante no tenía que producir a sus testigos para ser depuestos previo a adjudicarse la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la parte demandante conforme la Ley del Caso.

Octavo Error

Erró el TPI al ignorar las alegaciones de la parte demandada en cuanto a la inobservancia de la parte demandante con lo establecido en la Regla 7.5 de Procedimiento Civil y sobre el señalamiento de falta de parte indispensable.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer el derecho aplicable a la controversia de autos.

II.²⁰

A – Sentencia Sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria provisto en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, permite a los tribunales disponer, parcial o totalmente, de litigios civiles en aquellas situaciones donde no exista controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario, y el derecho así lo permita. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 41 (2020). Este mecanismo lo puede utilizar la parte reclamante o aquella parte que se defiende de una reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y 36.2. Mediante el mismo, se procura profundizar en las alegaciones para verificar si, en efecto, los hechos ameritan dilucidarse en un juicio. *Íd.*, pág. 42. Este cauce sumario resulta beneficioso tanto para el tribunal, como para las partes en un pleito, pues se agiliza el proceso judicial, mientras simultáneamente se provee a los litigantes un mecanismo procesal encaminado a alcanzar un remedio justo, rápido y económico. *Íd.*, pág. 42-43.

Nuestro ordenamiento civil y su jurisprudencia interpretativa impone unos requisitos de forma con los cuales hay que cumplir al

²⁰ Por tratarse de hechos ocurridos con anterioridad a la aprobación y vigencia del Nuevo Código Civil (Ley Núm. 55 de 1 de enero de 2020), en esta sección II sobre el Derecho aplicable, nos limitaremos a discutir las disposiciones correspondientes al Código Civil de 1930.

momento de presentar una solicitud de sentencia sumaria, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción sobre la cual se solicita la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales se debe dictar la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019). Si el promovente de la moción incumple con estos requisitos, “el Tribunal no estará obligado a considerar su pedido”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

Por otro lado, “la parte que desafía una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación”. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra, pág. 43. Por el contrario, quien se opone a que se declare con lugar esta solicitud viene obligado a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho el promovente puesto que, si incumple, corre el riesgo de que se dicte sentencia sumaria en su contra, si la misma procede en derecho. *Íd.* Por ello, en la oposición a una solicitud de sentencia sumaria, el promovido debe puntualizar aquellos hechos propuestos que pretende controvertir y, si así lo desea, someter hechos materiales adicionales que alega no están en disputa y que impiden que se dicte sentencia sumaria en su contra. *Íd.*, pág. 44. Claro está, para cada uno de estos supuestos deberá hacer referencia a la prueba específica que sostiene su posición, según exigido por la Regla 36.3 de

Procedimiento Civil. *Íd.* En otras palabras, la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que alega están en disputa. *Íd.* De lo anterior se puede colegir que, ante el incumplimiento de las partes con las formalidades de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, la consideración de sus posiciones descansa en la sana discreción del Tribunal.

Al considerar la solicitud, el Tribunal deberá asumir como ciertos los hechos no controvertidos que se encuentren sustentados por los documentos presentados por el promovente. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005). Toda inferencia razonable que pueda surgir de los hechos y de los documentos se debe interpretar en contra de quien solicita la sentencia sumaria, pues sólo procede si bajo ningún supuesto de hechos prevalece el promovido. *Íd.*, pág. 625. Además, al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador debe actuar guiado por la prudencia y ser consciente en todo momento que su determinación puede conllevar el que se prive a una de las partes de su “día en corte”, componente integral del debido proceso de ley. *León Torres v. Rivera Lebrón*, *supra*, pág. 44.

Sin embargo, la sentencia sumaria generalmente no procederá cuando existan controversias sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006). Además, existen casos que no se deben resolver mediante sentencia sumaria porque resulta difícil reunir la verdad de los hechos mediante declaraciones juradas o deposiciones. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). De igual modo, no es apropiado resolver por la vía sumaria “casos complejos o casos que involucren cuestiones de interés público”. *Íd.*, pág. 579.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha discutido los criterios que este Tribunal de Apelaciones debe considerar al momento de revisar una sentencia dictada sumariamente por el foro de instancia. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR 664, 679-80 (2018); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, págs. 118-19. Nuestro más Alto Foro señaló que:

[E]l Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de formas codificados en la referida Regla 36, *supra*; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 679.

Conforme a lo anterior, “nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria”. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 291 (2019). Por ello, nuestra revisión es una *de novo*, y nuestro análisis debe regirse por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. *Íd.* De esta manera, si entendemos que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el foro primario aplicó correctamente el derecho. *Íd.*

B - Contratos

En nuestra jurisdicción rige el principio de la autonomía contractual y *pacta sunt servanda*. Las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y el orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Betancourt González v. Pastrana Santiago*, 200 DPR 169 (2018).

Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contrayentes, quienes vienen obligadas a observar sus términos. Art. 1044 del Código Civil, *supra*, sec. 2994; *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929 (2018).

Los contratos en Puerto Rico se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde ese momento, las partes se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; véase, además, *Betancourt González v. Pastrana Santiago, supra*; *Unysis v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991). Un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371; *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, 199 DPR 706, 726-727 (2018). Además, el Art. 1208 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3373, establece que “la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”. Por ello, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que en las obligaciones contractuales la ley primaria es la voluntad de las partes y los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo pactado cuando es legítimo y no contiene vicio alguno. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 271 (1999); véase, además, *Savary et al. v. Mun. Fajardo et al.*, 198 DPR 1014, 1030 (2017).

C – Desahucio

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria que permite al dueño o la dueña de un inmueble recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna y está reglamentada en los Artículos 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838;

Cooperativa v. Colón Lebrón, 203 DPR 812, 820 (2020); *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 988 (2012); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987). Así, dispone la reglamentación pertinente que los dueños de una finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutar de una finca en particular, podrán promover una acción de desahucio contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas, y contra cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna. 32 LPRA sec. 2821 y 2822. Por su parte, un precarista es aquel que ostenta la propiedad perteneciente a otro de forma gratuita y sin el consentimiento de este. *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, supra.

El desahucio no es una de las formas de terminar el arrendamiento, sino un medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada, cuando aquél se acaba por la concurrencia de ciertas causas extintivas. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235 (2018). Esta acción tiene un carácter resolutorio del contrato. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra. Por tratarse de una causa de acción posesoria, en este procedimiento solo se discute el derecho a “recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella”. *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971). Sin embargo, cualquier otro conflicto jurídico, ya sea de título o contractual, no podrá ser dilucidado en el procedimiento sumario de desahucio y será atendido bajo el trámite ordinario. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016); *C.R.U.V. v. Román*, supra. El sano discernimiento judicial será la guía para determinar si el procedimiento de desahucio se atiende sumariamente o bajo el proceso ordinario. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226 (1992).

D – Usucapión o Prescripción adquisitiva.

En nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o usucapión. Art. 549 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 1931; Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA 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.

La prescripción adquisitiva tiene dos modalidades, a saber: la ordinaria y la extraordinaria. La ordinaria se caracteriza por la necesidad de justo título. Art. 1840 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 5261. El justo título es aquel que es legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. Art. 1852 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 5273. Además, debe cumplirse con el requisito de la buena fe del poseedor. 31 LPRA sec. 5261. La buena fe del poseedor es la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y que podía transmitir su dominio. Art. 1850 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 5271. El término de tiempo requerido para que se adquiriera la propiedad mediante la prescripción ordinaria de bienes inmuebles es una posesión de diez años, si es entre presentes, y de veinte, si es entre ausentes. Art. 1857 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 5278.

Por otra parte, la prescripción adquisitiva en su modalidad extraordinaria se caracteriza por la inexistencia de estos requisitos que se suplen por la exigencia de un plazo más largo de posesión. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15 (2012);

Bravman, González v. Consejo Titulares, 183 DPR 827 (2011). El artículo 1859 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5280, dispone que “[p]rescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes”.

La prescripción adquisitiva extraordinaria requiere que la persona tenga una posesión continua durante treinta años sobre el inmueble. La posesión debe ser tolerada por el dueño del inmueble, pues el que pretende usucapir entra en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño. La posesión debe mantenerse en concepto de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive y no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído. Se concibe que un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que es el verdadero dueño, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular este pueda tener. *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113 (1970).

Además, la posesión debe ser pública, pacífica e ininterrumpida. La posesión no puede haberse 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 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, pág. 28-29.

Por otro lado, el artículo 1843 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5264, establece que la posesión se interrumpe para los efectos de la prescripción, natural o civilmente. Se interrumpe civilmente la posesión: (1) por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato del tribunal o un juez incompetente; (2) mediante el requerimiento judicial o notarial, siempre que dentro de los dos meses de practicado se presente ante el tribunal o el juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada, y (3) por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor haga del derecho del dueño. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 30.

Es norma conocida que contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria. *Íd.* Esto, desde luego, no es así en la prescripción extraordinaria de treinta años. *Sucn. Rosa v. Sucn. Jiménez*, 77 DPR 551 (1954). Al consumarse la usucapión, la doctrina sostiene que la actuación del usucapiente adquiere eficacia retroactiva al momento en que este inició la posesión con sus requisitos necesarios, mientras que los actos realizados por el poseedor anterior quedan resueltos. No puede oponérsele circunstancia adversa posible, por lo que las partes adversamente afectadas por una prescripción adquisitiva deben asumir las consecuencias legales de su inacción. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 31.

E – Edificante en Suelo Ajeno

La norma general es que lo edificado en terreno ajeno le pertenece al dueño del terreno. Art. 294 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1161. La persona que de buena fe construye en terreno ajeno está expuesto a que el dueño del terreno ejerza el derecho de comprar la obra edificada u obligue a quien la fabricó a pagar el precio del terreno. Art. 297 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec.

1164. El Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió en *E.L.A. v. Tribunal Superior*, 94 DPR 157 (1967), que el derecho de optar por la compra de la obra o la venta del terreno le pertenece al dueño del terreno y no a quien fabrica la obra. Véase, además, *Sucr. Echegaray v. Esso Standard Oil Co.*, 87 DPR 825 (1963). Así, la ley no le reconoce al edificante de buena fe en terreno ajeno el derecho de obligar al dueño del terreno a ejercitar su opción. *E.L.A. v. Tribunal Superior*, supra.

Por otro lado, el Art. 298 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1165, establece que la persona que “edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización”. El dueño del terreno en el que se construye de mala fe tiene derecho a exigir la demolición de la obra y se reponga la cosa a su estado primitivo. Art. 299 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1166. Los costos de la demolición los sufraga la persona que edificó, plantó o sembró de mala fe. *Íd.*

La persona que construye “a sabiendas en terreno ajeno y sin permiso alguno” es un edificante de mala fe. *A.T.P.R. v. Padín Santiago*, 104 DPR 426 (1975). La buena fe se presume, pero ésta cesa desde que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título. *C.R.U.V. v. Roman*, supra. Asimismo, no basta con cuestionar la pertenencia del terreno de quien reclama la demolición, sino que quien fabrica debe afirmar que tiene un derecho sobre el mismo. *Íd.*, pág. 327. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que un plano de mensura es parte de la prueba que los tribunales pueden utilizar para establecer los linderos de una propiedad. *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624 (1955).

Por último, el Código Civil de 1930 también contempla la situación en la cual ambas partes actúan de mala fe. Cuando ambas partes actúan de mala fe, el Art. 300 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1167, establece que el dueño del terreno y el dueño de la

obra tendrán los mismos derechos que le cobijan a quienes actúan de buena fe. Se entenderá que el dueño actuó de mala fe siempre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia o paciencia, sin oponerse. 31 LPRA sec. 1167.

F – Tácita Reconducción

De ordinario, un contrato de arrendamiento por término fijo concluye el día establecido sin necesidad de requerimiento. Ahora bien, si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince (15) días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1467 y 1471 del Código Civil de 1930, 31 LPRA secs. 4083 y 4092; *Vicar Builders v. ELA et al.*, 192 DPR 256 (2015), a menos que haya precedido requerimiento, o sea, expresión hecha por cualquiera de las partes a la otra de su voluntad de dar por terminado el arrendamiento. Art. 1456 del Código Civil de 1930, 31 LPRA 4063. Si no hay requerimiento por parte del arrendador, la ley presume su consentimiento tácito a la reconducción. Se destruye dicha presunción, por parte del arrendador, mediante el requerimiento. *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 DPR 487, 489-490 (1975).

La tácita reconducción no crea una simple prórroga del contrato original, sino un contrato nuevo. *Vicar Builders v. ELA et al.*, supra. Esto es así porque el arrendamiento cesa cuando vence su término y esto constituye la extinción del contrato original. *Íd.*; Art. 1455 del Código Civil de 1930, 31 LPRA 4062. Sin embargo, el contrato queda renovado cuando se cumplen los requisitos de la tácita reconducción. Puesto que nos encontramos ante un supuesto de renovación que surge por la voluntad presunta de las partes, siempre que la pasividad de estas revele su nueva voluntad contractual. *Vicar Builders v. ELA et al.*, supra. Los artículos 1467 y 1471 del Código Civil de 1930 disponen los términos de este nuevo

contrato. 31 LPRA secs. 4083 y 4092; véase también Art. 1456 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4063.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que la naturaleza de la figura de la tácita reconducción era incompatible con las leyes y la jurisprudencia que regulan la contratación con el gobierno. *Vicar Builders v. ELA et al.*, supra. Así, expresó nuestro más Alto Foro que:

Cuando opera la tácita reconducción surge un contrato nuevo mediante un acuerdo tácito entre las partes que surge del comportamiento de ambos, el arrendador y el arrendatario. El acuerdo implícito es lo que caracteriza esa obligación. Sin embargo, para que un contrato otorgado con el Estado vincule a las partes, tiene que constar por escrito. Ese requisito de forma es insoslayable en este tipo de contrato. Por lo tanto, un contrato en el que el Estado es parte no puede surgir de un acuerdo tácito ni de las actuaciones de las partes. De ahí surge la incompatibilidad de ambas figuras jurídicas. Si existe un contrato gubernamental por escrito, no cabe hablar de tácita reconducción. Asimismo, si están presentes los requisitos de la tácita reconducción no existe un contrato escrito que cumpla con las exigencias requeridas para vincular al Estado. *Vicar Builders v. ELA et al.*, supra., págs. 267-268.

G – Cosa Juzgada y la ley del caso

En nuestro ordenamiento jurídico, la doctrina de cosa juzgada se encuentra tipificada en el Artículo 1204 del Código Civil, supra, sec. 3343. Según dispone dicho artículo, la presunción de cosa juzgada solo tendrá efecto si existe la más perfecta identidad de las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron. Esta doctrina persigue ponerles fin a los litigios luego de haber sido adjudicados de forma definitiva por los tribunales y, de este modo, garantizar la certidumbre y la seguridad de los derechos declarados mediante una resolución judicial para evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes. *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 655 (2013). Al aplicar la doctrina de cosa juzgada, se busca que se finalicen los pleitos y no someter a los ciudadanos a las molestias de tener que litigar dos veces una misma causa. *Íd; Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 274 (2012). La

doctrina de cosa juzgada es valiosa y necesaria para la sana administración de la justicia. *Íd.*

Así, para aplicar la doctrina de cosa juzgada, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que se tiene que cumplir con los siguientes criterios: (1) una primera sentencia válida, la cual advino final y firme que adjudicó los hechos y resolvió la controversia en los méritos; (2) las partes en ambos juicios deben ser las mismas; (3) era la misma controversia objeto en cada juicio; (4) que el remedio que se solicita sea análogo al que se pidió en el caso anterior y, por último, (5) que las partes en ambos litigios comparezcan en la misma calidad. *Figuroa Santiago et als. v. ELA*, 2021 TSPR 121 resuelto el 9 de agosto de 2021, 207 DPR ___ (2021).

De otra parte y en atención a la controversia ante nos puntualizamos que, en nuestra jurisdicción, los derechos y las obligaciones que han sido adjudicados mediante un dictamen final y firme constituyen ley del caso. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, 195 DPR 1 (2016). Véase, además, *Félix v. Las Haciendas*, 165 DPR 832 (2005); *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599 (2000). La referida doctrina recoge la costumbre deseable de respetar como finales aquellas controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de un caso. *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749 (1992).

La doctrina de la ley del caso no es un dogma absoluto o inquebrantable. Lo contrario. Cuando la aplicación de la ley del caso es errónea o conduce a resultados patentemente injustos, el tribunal tiene discreción para emplear una norma de derecho distinta. *González v. Merck*, 166 DPR 659 (2009); *Noriega v. Gobernador*, 130 DPR 919 (1992); *Rivera v. Insurance Co. of P.R.*, 103 DPR 91 (1974). En ese sentido, el Tribunal Supremo manifestó en *Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior*, 95 DPR 136 (1967), que “cuando un tribunal se convence de que la ley del caso establecida

es errónea y podría causar grave injusticia, debe tener el poder de aplicar una norma de derecho diferente con el propósito de resolver el caso que tiene ante su consideración en una forma justa”. *Íd.*, pág. 140.

H – Regla 7.5 de Procedimiento Civil

La Regla 7.5 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que: “Una alegación en que se reclame un derecho sobre un inmueble deberá describir el inmueble con tal precisión que pueda ser identificado”. El requisito de especificidad que impone esta regla es necesario porque si uno solicita un remedio sobre un bien inmueble hay que saber con precisión a qué bien se refiere. De lo contrario la demanda no aduce una causa de acción reclamable, así como tampoco podrá servir como base para una sentencia válida y ejecutable. *Rivera v. De Arce*, 54 DPR 777 (1939).

Esta regla aplica, entre otros, a los pleitos de reivindicación, deslinde y amojonamiento, usucapión, expedientes posesorios y de dominio, desahucio y ejecuciones de hipotecas sobre bienes inmuebles. J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed., San Juan, JTS Pubs., 2011, T. II, págs. 443-44. En casos de esta naturaleza, una descripción inadecuada podría dar lugar a la desestimación sin perjuicio de que ésta pueda enmendarse para atender el defecto. *Íd.* Así, lo aconsejable y usual en la práctica es conceder una oportunidad razonable al reclamante para que obtenga la descripción y enmiende su alegación. *Íd.*

III

En el presente recurso, nos corresponde resolver si el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al dictar la sentencia sumaria recurrida y ordenar el desahucio de la parte apelante.

Por tratarse de asuntos íntimamente relacionados, discutiremos los primeros cuatro señalamientos de error y el séptimo señalamiento de error en conjunto. Veamos.

La parte apelante plantea que no procedía dictar sentencia sumariamente porque (1) existían hechos materiales en controversia, (2) porque había asuntos de intención, credibilidad y creencia pública que tenían que dirimirse en un juicio en su fondo, y (3) porque no había podido deponer a los testigos de la parte apelada previo a la adjudicación de la referida moción. Además, alegó que erró el TPI al denegar su solicitud de sentencia sumaria por prescripción adquisitiva extraordinaria.

De un examen cuidadoso del expediente voluminoso ante nuestra consideración, concluimos que no surge controversia alguna sobre los hechos medulares que ameriten dilucidarse en un juicio en su fondo. Debemos apuntar que los tribunales apelativos estamos en igual posición que el foro sentenciador al evaluar una solicitud de sentencia sumaria. Según la norma aplicable, quien se opone a que se declare con lugar una solicitud de sentencia sumaria viene obligado a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho el promovente. Así, en su oposición, el promovido debe puntualizar aquellos hechos propuestos que pretende controvertir y hacer referencia a la prueba específica que sostiene su posición, según exigido por la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

En su alegato, la parte apelante plantea que no procedía disponer de la presente controversia por la vía sumaria, según fundamentó en una serie de escritos presentados durante todo el proceso.²¹ Sin embargo, aunque expone en su primer señalamiento

²¹ Específicamente, expuso que: “Los reclamos de la parte demandada, así como la improcedencia de la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la parte demandante, fueron debidamente fundamentados en los siguientes escritos, los cuales fueron acompañados con voluminosa prueba documental[:] (a) Oposición a “Moción para Suplementar Solicitud de Sentencia Sumaria de la Parte Demandante” del 30 de enero de 2019. Anejo XIV, págs. 624-713; (b) Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial en Cuando a Prescripción Adquisitiva (Usucapión) del 14 de febrero de 2019. Anejo XIII, págs. 568-623; (c) Dúplica a Réplica a “Oposición a Moción para Suplementar Solicitud de Sentencia Sumaria de la Parte Demandante” del 14 de junio de 2019. Anejo X, págs. 299-437; (d) Réplica a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial en Cuando a prescripción Adquisitiva (Usucapión) del 14 de junio de 2019. Anejo IX, págs. 158-298; (e) Moción en Torno a Orden del 28 de julio de 2020; Informando Escritos Pendientes

de error que existían hechos materiales en controversia que impedían disponer de este caso por la vía sumaria, ni del recurso de *apelación* presentado, ni de los anejos que acompañan al mismo surge con claridad cuáles son los hechos que sostiene están en controversia. La parte apelante no puntualiza los hechos específicos que entiende están en controversia ni hace referencia a la prueba específica que sustenta su alegación, todo ello en claro incumplimiento con la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

De otra parte y no obstante lo anterior, en cumplimiento de lo establecido en la normativa antes expuesta, hemos analizado la totalidad de los documentos presentados y concluimos que el TPI no incidió al disponer de la causa por la vía sumaria. De una lectura de los contratos presentados nos resulta evidente que, en todo momento, el demandado actuó como administrador del centro ecuestre. El TPI correctamente consignó el tracto correspondiente a la descripción del predio, su localización y las transferencias de titularidad sobre el mismo. Dichos hechos medulares fueron fundamentados con la documentación fehaciente presentada y aceptada por ambas partes. Asimismo, el foro primario evaluó las declaraciones juradas presentadas por el demandado para hacer constar la remoción de verjas y la actividad sobre el lugar que administraba Lugo Soto desde el 1979. Ahora bien, correctamente determinó que las mismas resultaron insuficientes para derrotar los hechos incontrovertidos sostenidos por la documentación provista. Por ello, concluimos que el foro primario no erró al determinar que, en el presente caso, no existían hechos materiales en controversia que impidieran disponer del mismo por la vía sumaria.

Presentados por la Parte Demandada Reconvencionista e Informando la Ley del Caso del 4 de agosto de 2020. Anejo V, págs. 137-151; (f) Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales y Reconsideración de Sentencia de 5 de mayo de 2021. Anejo III, págs. 29-97.

En cuanto al señalamiento de que había asuntos de intención, credibilidad y creencia pública que tenían que dirimirse en un juicio en su fondo, la parte apelante hizo referencia a las siguientes expresiones que hizo el Tribunal de Primera Instancia en las *Conclusiones de Derecho* de la *Sentencia* apelada:

Todos los terrenos en cuestión que ubican en el Lote L-8 de la Parcela L se tienen por una misma facilidad ecuestre, Potrero Dulce Sueño y/o Miramar Equestrian School, bajo la creencia pública de que el Sr. Lugo funge como administrador de todos ellos y ocupados con la anuencia del Gobierno de PR, quien no ha abandonado su derecho propietario.²²

No le asiste razón a la parte apelante. El foro primario no incidió al determinar que, del *Management Agreement*, del *Contrato de Administración* y de los demás documentos que obraban en el expediente judicial, se desprendía con claridad que la parte apelante comenzó a ocupar la propiedad aquí en controversia en concepto de administrador. En este sentido, nuestra jurisprudencia es clara en cuanto a que se presume que una persona disfruta de la propiedad en el mismo concepto en que la adquirió. Por todo lo anterior, no estamos ante una situación en la que el tribunal adjudicó asuntos de intención, credibilidad y creencia pública, sino que no existía controversia y quedó demostrado que la parte apelante comenzó a disfrutar la propiedad como administrador, y nunca en concepto de dueño.

En este sentido, y según se desprende de la discusión del derecho aplicable a este caso, la persona que pretende usucapir un bien inmueble tiene que poseer el mismo pública, pacífica e ininterrumpidamente por un periodo de 30 años y en calidad de dueño. Conforme la normativa antes señalada la posesión en concepto de dueño requiere que exista una creencia colectiva de la comunidad de que se está poseyendo en calidad de dueño, y no será

²² Véase: Anejo Núm. 4 de la parte apelante, *Sentencia*, pág.134.

suficiente la creencia propia o subjetiva que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído.

En el caso de autos, el apelante alegó que desde el 1980 ocupaban un terreno y que adquirió el mismo mediante usucapión. Sin embargo, en cuanto a este particular, el TPI determinó que, si bien era cierto que el terreno aludido podría haber sido adquirido mediante prescripción adquisitiva extraordinaria, la parte apelante tenía que probar que cumplía con los requisitos para aplicar esta figura. Así, dictaminó el tribunal que la parte apelante no demostró haber poseído el inmueble en cuestión en concepto de dueño, sino que ocupó el mismo con la autorización del titular y bajo la creencia colectiva de que actuaba como administrador del Potrero Dulce Sueño y/o Miramar Equestrian School y no como dueño. En cuanto a este particular, razonó el Tribunal de Primera Instancia que la parte apelante:

[N]o probó los alegados actos de dominio en concepto de dueño. Aun cuando incluyó declaraciones juradas para hacer constar que retiró la verja que dividía el “*Pistol Range*” del centro ecuestre, que rellenó el terreno, demolió edificaciones e instaló postes, ello no demuestra que lo hizo en calidad de dueño para fines del público general. Tampoco surge de las declaraciones juradas que en el “Remanente E” se llevaba a cabo una operación distinta y separada a la del centro ecuestre Dulce Sueño. Nótese también que las fotos de los terrenos que presentó el Sr. Lugo reflejan el uso de todas la áreas para usos relativos al centro ecuestre. . . . Por último, señalamos que la [Autoridad del Distrito] demostró que no abandonó su derecho como titular cuando adquirió la Parcela L, pues procedió rápidamente a solicitar los contratos de arrendamiento e informar que estarían estudiando sus terrenos. Todos los terrenos en cuestión que ubican en el Lote L-8 de la parcela L se tienen por una misma facilidad ecuestre, Potrero Dulce Sueño y/o Miramar Equestrian School, bajo la creencia pública de que el Sr. Lugo funge como administrador de todos ellos y ocupados con la anuencia del Gobierno de PR, quien no ha abandonado su derecho propietario.²³

Somos del criterio que el TPI no abusó de su discreción, ni actuó con prejuicio o parcialidad, al determinar que la parte

²³ Véase: Anejo Núm. 4 de la parte apelante, *Sentencia*, pág.134.

apelante no logró demostrar que hubiera estado ocupando el predio aludido en concepto de dueño.

Por otro lado, nuestro ordenamiento procesal es claro en cuanto a que los tribunales, dentro de su responsabilidad de administrar los casos ante su consideración, tienen amplia discreción al momento de adjudicar asuntos relacionados con el descubrimiento de prueba. Sin embargo, en el ejercicio de su discreción vienen obligados a establecer un balance entre dos intereses de gran importancia: “de una parte deberá[n] garantizar la pronta solución de las controversias, y de otra, velar por que las partes tengan la oportunidad de llevar a cabo un amplio descubrimiento de forma tal que en la vista en su fondo no surjan sorpresas”. *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729 (1986). Además, la Regla 34.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.34.1, establece los esfuerzos que deben realizar las partes antes de llevar una controversia sobre descubrimiento de prueba ante el tribunal. Esta regla dispone que:

Cuando surja una controversia en torno al descubrimiento de prueba, el tribunal sólo considerará las mociones que contengan una certificación de la parte promovente en la que **indique al tribunal en forma particularizada que ha realizado esfuerzos razonables, con prontitud y de buena fe**, para tratar de llegar a un acuerdo con el abogado o abogada de la parte adversa para resolver los asuntos que se plantean en la moción y estos han sido infructuosos. (Énfasis suplido). *Íd.*

En este caso, aunque la parte apelante expuso en varios de sus escritos que no había podido deponer a los testigos de la parte apelada, el foro primario destacó que Lugo Soto no presentó de forma particularizada las gestiones que había realizado para tratar de llegar a un acuerdo con la representación legal de la parte apelada, conforme a las exigencias de la Regla 34.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Ante ello y dentro de su sana discreción, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que la parte apelada no tenía que

producir a sus testigos para ser depuestos previo a adjudicar la solicitud de sentencia sumaria que tenía pendiente ante su consideración por un tiempo extenso.

Somos de la opinión que, por tratarse de un asunto relacionado al descubrimiento de prueba, que recae sobre la sana discreción del foro primario para manejar los casos ante su consideración, y en ausencia de un elemento que apunte a un fracaso a la justicia, no incidió el TPI en proceder. De nuestra evaluación del expediente apelativo determinamos que los primeros cuatro errores, así como el número siete no se cometieron.

Superado lo anterior procedemos a analizar en conjunto el quinto y sexto señalamiento de error que versan sobre asuntos relacionados con las cláusulas del *Management Agreement*, suscrito entre el Departamento de Recreación y Deportes y la Confederación, y el *Contrato de Administración*, entre la Confederación y Lugo Soto.

La parte apelante plantea que erró el TPI al concluir que no era un edificante de buena fe con derecho a ser compensado por las mejoras que realizó en el predio que ocupaba. Además, alega que erró el foro primario al extender las cláusulas del contrato más allá de su fecha de expiración, lo que constituía tácita reconducción.

En el dictamen recurrido, el tribunal determinó que la parte apelante no tenía derecho a compensación alguna por los arreglos y mejoras que había realizado en la propiedad que ocupaba. Sostuvo que los contratos aludidos eran claros en cuanto a la responsabilidad económica sobre las mejoras que se realizaran en el inmueble. Así, el foro primario entendió que la parte apelante no era edificante de buena fe con derecho a compensación.

Hemos evaluado los asuntos de las partes con particular atención a la totalidad de los documentos presentados y concluimos que los fundamentos del foro primario para sostener su determinación están basados en la letra clara de los referidos

contratos y la aplicación correcta del derecho. De un examen de las cláusulas contractuales surge que, no se pueden extender las mismas más allá de su fecha de expiración toda vez que esto constituiría tácita reconducción, lo cual se encuentra vedado en casos de contratación con el estado. Añádase a ello que la parte apelante no presentó prueba fehaciente para establecer su alegado derecho a compensación por las mejoras y edificaciones cuando surge claramente de los contratos antes mencionados que el apelante era un administrador y todo lo edificado revertía a la Confederación.²⁴

Por último, la parte apelante arguye que erró el TPI al ignorar sus alegaciones en cuanto a la inobservancia de la parte apelada con lo establecido en la Regla 7.5 de Procedimiento Civil, *supra*, y sobre el señalamiento de parte indispensable.

Surge del expediente apelativo ante nuestra consideración que, el 14 de junio de 2016, Tribunal de Primera Instancia dictó una *Sentencia Parcial*.²⁵ Entre otros asuntos, el foro primario determinó que los dueños de los caballos que se beneficiaban de los establos en el centro ecuestre no eran partes indispensables en el caso. No surge del expediente que la antedicha sentencia haya sido apelada, por lo que, transcurrido el tiempo que dispone nuestro ordenamiento procesal, la misma advino final y firme. Así pues, entendemos que cualquier planteamiento sobre falta de parte indispensable ya fue adjudicado, por lo que constituye cosa juzgada y la ley del caso. Además, debemos destacar que el apelante no nos ha puesto en posición para convencernos de que la ley del caso aquí establecida es errónea o cause alguna grave injusticia a las partes, por lo que no intervendremos con lo resuelto por el foro primario sobre este asunto.

²⁴ Véase Apéndice, *Contrato de Administración*, pág. 584, cláusulas 2 y 3.

²⁵ Véase Apéndice, págs. 1028-1039.

En cuanto al señalamiento sobre el incumplimiento con las exigencias de la Regla 7.5, supra, colegimos que, desde que la parte apelada presentó la *Petición de Desahucio*, se incluyó la descripción del inmueble con tal precisión que el mismo podía ser identificado. En su alegación, expuso que estaba reclamando titularidad sobre la Parcela L que constaba inscrita al folio 32 del tomo 374 de Santurce Sur, finca número 21290, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección primera de San Juan. Además, durante el trámite judicial se anejaron al expediente judicial diversas escrituras públicas que describían los predios en controversia, planos de mensura, estudios de títulos, fotografías y otros, que permitían a todas las partes en controversia y al tribunal, identificar el bien inmueble, sobre el cual se estaba solicitando un remedio. Por todo lo antes, nos resulta insuficiente lo argumentado por el apelante sobre este particular. Por todo lo anterior concluimos que los errores imputados no se cometieron.

Como discutimos anteriormente, al ejercer nuestra facultad revisora sobre una sentencia sumaria, nos encontramos en la misma posición que el foro primario. Nuestra evaluación de la prueba sometida y el derecho aplicable nos ha permitido constatar que el foro recurrido consignó los hechos incontrovertidos apoyados en los documentos presentados y resolvió conforme a derecho. Luego de haber examinado detalladamente la totalidad del expediente ante nos, entendemos que el apelante no logró rebatir los hechos incontrovertidos y sostenidos por la prueba fehaciente que obran en autos y el derecho aplicable. Ante ello, somos del criterio que el foro primario actuó correctamente al emitir el dictamen recurrido por la vía sumaria.

IV

Por los fundamentos antes expuestos **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones