

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

DINORASH M. TORRES  
REYES

Peticionaria

v.

LUIS RENÉ HERNÁNDEZ  
ROLDÁN, MIGUEL ÁNGEL  
HERNÁNDEZ ROLDÁN,  
REINALDO HERNÁNDEZ  
ROLDÁN, PEDRO PABLO  
HERNÁNDEZ ROLDÁN, RAÚL  
HERNÁNDEZ ROLDÁN,  
MARÍA DE LOS ÁNGELES  
HERNÁNDEZ ROLDÁN, ROSA  
ENEIDA HERNÁNDEZ  
ROLDÁN, JAVIER  
HERNÁNDEZ ROLDÁN,  
JULIA ROLDÁN OQUENDO

Recurridos

KLCE202000531

CERTIORARI  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Caguas

Caso Núm.  
E AC2017-0224  
(704)

Sobre:  
Accesión

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de enero de 2021.

Comparece Dinorash Marie Torres Reyes, peticionaria mediante Petición de *Certiorari* y solicita la revisión de una Resolución Enmendada emitida el 29 de enero de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI). Mediante esta, el TPI declaró No ha lugar una Moción de Sentencia Sumaria Parcial presentada por la aquí Peticionaria.

Evalutados los argumentos de las partes en sus respectivos escritos, los documentos que obran los apéndices presentados, se expide el auto de *Certiorari* solicitado y se confirma la Resolución Enmendada recurrida. Exponemos.

**I**

El 11 de julio de 2017, la señora Dinorash Torres Reyes (demandante-peticionaria) presentó demanda contra los señores

Luis René Hernández Roldán, Miguel Ángel Hernández Roldán, Reinaldo Hernández Roldán, Pedro Pablo Hernández Roldán, Raúl Hernández Roldán, María de los Ángeles Hernández Roldán, Rosa Eneida Hernández Roldán, Javier Hernández Roldán y Julia Roldán Oquendo, (demandados-recurridos).

En su demanda, Dinorash alega que es dueña de una finca ubicada en el Barrio Jagual de San Lorenzo, y que en dicha finca, el señor Salvador Hernández Sánchez, padre de los co-demandados, y su esposa Julia Roldán, edificaron una casa, y que la misma fue ocupada por mera tolerancia y con el consentimiento del entonces titular de la finca, el señor Edgardo González Alicea.

La demandante solicita en su demanda, ejercer su derecho de Accesión, para hacer suya la edificación ubicada en su finca, previo al pago o consignación requerida.

El 12 de diciembre de 2017, la parte demandada presentó contestación a demanda, aceptando ciertas alegaciones de la demanda y negando otras, levantó varias defensas afirmativas y presentó una Reconvención solicitando se declare que los demandados son los dueños de los terrenos objeto de la demanda.

Concluido el descubrimiento de prueba en el caso, la parte demandante presentó moción solicitando Sentencia Sumaria Parcial, mediante la cual, en síntesis planteó que en virtud de la doctrina de impedimento colateral por Sentencia, la parte demandada estaba impedida de relitigar una controversia sobre los derechos de título sobre el terreno en que está construida la casa de Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo, ya que dicho asunto quedó adjudicado mediante Sentencia en el caso Civil Núm. EAC-20111-0009<sup>1</sup>. Sostuvo que en este caso el TPI concluyó que los

---

<sup>1</sup> En dicho caso las partes litigantes fueron, en calidad de demandantes, Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo quienes son los padres de los actuales co-demandados-recurridos en el caso de epígrafe. Estos alegaron haber adquirido la finca de 1.3 cuerdas, sita en Barrio Jagual de

demandantes no probaron su titularidad sobre el terreno en controversia. Tampoco establecieron la identidad del predio que pretendían reivindicar, y por último no establecieron que dicho predio se encontrara indebidamente en poder del demandado.

Por su parte, los aquí co-demandados-recurridos presentaron réplica a Sentencia Sumaria, en la cual en síntesis sostienen que a este caso no le es de aplicación de doctrina de cosa juzgada y/o impedimento colateral por Sentencia porque las partes en el caso de epígrafe y en el caso civil E AC-2011-0009 son distintas y porque lo resuelto en dicho caso no adjudica la controversia que se plantea el caso de epígrafe.

La parte demandante a su vez ripostó mediante oposición a Réplica a Sentencia Sumaria imputando a la parte demandada haber incumplido con la Regla 36.3 de las de Procedimiento Civil. Para adjudicar la controversia planteada sobre la aplicación o no de la doctrina de Cosa Juzgada y/o impedimento colateral por Sentencia, el TPI relacionó 32 puntos sobre los cuales estima no existe controversia de hechos. Por su importancia en la adjudicación que hacemos del presente caso, procedemos a reproducirlos, pues los adoptamos en toda extensión:

**HECHOS SOBRE LOS CUALES NO EXISTE  
CONTROVERSIA**

1. Dinorash Marie Torres Reyes es mayor de edad, soltera, propietaria y vecina de San Lorenzo, Puerto Rico.
2. Luis René Hernández Roldán es mayor de edad, propietario y vecino de la Calle Cañuela A-9, Terrazas de Borinquén, Caguas, Puerto Rico y es miembro de la Sucesión de Salvador Hernández Sánchez.
3. Miguel Angel Hernández Roldan es mayor de edad, propietario y vecino de la PR-181, Ramal 765, Kilómetro 0.2, Barrio Jagual, San Lorenzo, Puerto Rico y es miembro de la Sucesión de Salvador Hernández Sánchez.
4. Reinaldo Hernández Roldán es mayor de edad, propietario y vecino de la PR-181, Ramal 745, Barrio Espino, San Lorenzo, Puerto Rico y es miembro de la Sucesión de Salvador Hernández Sánchez.

5. Pedro Pablo Hernández Roldán es mayor de edad, propietario y vecino de la PR-181, Ramal 7740, Kilómetro 1.8, Barrio Quebrada Lajas, San Lorenzo, Puerto Rico y es miembro de la Sucesión de Salvador Hernández Sánchez.
6. Raúl Hernández Roldán, es mayor de edad, propietario y vecino de la PR-181, Ramal 788, Kilómetro 2.2, Barrio Quemados, San Lorenzo, Puerto Rico y es miembro de la Sucesión de Salvador Hernández Sánchez.
7. María de los Ángeles Hernández Roldán es mayor de edad, propietaria y vecina de la Carretera 916, Kilómetro 7.7, Barrio Cerro Gordo, San Lorenzo, Puerto Rico y es miembro de la Sucesión de Salvador Hernández Sánchez.
8. Rosa Eneida Hernández Roldán es mayor de edad, propietaria y vecina de Hacienda de Florida, Calle 1-B-16, San Lorenzo, Puerto Rico y es miembro de la Sucesión de Salvador Hernández Sánchez.
9. Javier Hernández Roldán es mayor de edad, propietario y vecino de la PR-7788, Kilómetro 0.4, Barrio Jagual, San Lorenzo, Puerto Rico y es miembro de la Sucesión de Salvador Hernández Sánchez.
10. Julia Roldán Oquendo es mayor de edad, viuda de Salvador Hernández Sánchez, retirada y vecina del Barrio Jagual de San Lorenzo, Puerto Rico.
11. Luis René Hernández Roldán, Miguel Ángel Hernández Roldán, Reinaldo Hernández Roldán, Pedro Pablo Hernández Roldán, Raúl Hernández Roldán, María de los Ángeles Hernández Roldán, Rosa Eneida Hernández Roldán, Javier Hernández Roldán y Julia Roldán Oquendo son todos miembros de la Sucesión de Salvador Hernández Sánchez.
12. Salvador Hernández Sánchez falleció en marzo de 2016.
13. El 14 de enero de 2011, Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, el caso de *Salvador Hernández v. Edgardo González Alicea*, Civil Núm. E AC2011-0009, (401), sobre Sentencia Declaratoria y Acción Reivindicatoria.
14. En dicha demanda, Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo alegaban ser dueños de un predio de terreno de 1.3 cuerdas localizado en el Barrio Jagual, Carretera 181, Ramal 765, Hectómetro 2 de San Lorenzo, Puerto Rico donde residen en una casa que les vendió Audaz Hernández Sánchez.
15. La parte demandada en el Caso Civil Núm. E AC2011-0009, (401) alegó que "[1] los demandantes Salvador Sánchez y Julia Roldán Oquendo, no tienen título de propiedad de la finca, son precaristas y tiene construida su residencia en terreno del demandado, Edgardo González Alicea, y ocupan dicha propiedad por mera tolerancia del demandado y no en concepto de dueños".

16. El 1 agosto de 2014 y enmendada el 17 de septiembre de 2014, emitida Sentencia Enmendada en el caso civil previamente mencionado declarando Ha Lugar una moción de sentencia sumaria presentada por Edgardo González Alicea y, en su consecuencia, desestimando con perjuicio la demanda presentada por Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo.
17. El Tribunal determinó en la referida sentencia que Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldan Oquendo residen en una casa de madera que su hermano, Audaz Hernández Sánchez, les vendió por la cantidad de \$100.00 y la cual éstos terminaron en hormigón.
18. El Tribunal determinó en la referida sentencia que Audaz Hernández Sánchez no era el dueño del terreno sobre el cual estaba construida la casa Hernández Sánchez y a Julia Roldan Oquendo.
19. Esta casa está localizada en el Barrio Jagual, Carretera 181, Ramal 765, Hectómetro 2 de San Lorenzo, Puerto Rico.
20. El Tribunal determinó en la referida sentencia que Salvador Hernández Sánchez no sabe las medidas que tiene de largo y ancho el predio sobre el cual construyó su casa.
21. El Tribunal determinó en la referida sentencia que Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo no han firmado escritura pública de la propiedad donde está construida su casa.
22. El Tribunal determinó en la referida sentencia que Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldan Oquendo no tienen documento que contenga la rústica de la propiedad que éstos describen como suya en la demanda en el caso antes mencionado.
23. El Tribunal determinó en la referida sentencia que Salvador Hernández Sánchez no recuerda como logró concluir que la propiedad que se describe en la demanda, en el caso antes mencionado, tiene una cabida de 1.3 cuerdas.
24. El Tribunal determinó en la referida sentencia que Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldan Oquendo "han omitido de forma indiscutible presentar documentación fehaciente alguna que sirva para evidenciar titularidad por los demandados.
25. El Tribunal determinó en la referida sentencia que Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldan Oquendo "no ha satisfecho el peso que sobre ello recae como parte demandante de establecer (1) titularidad sobre la propiedad (dominio); (2) descripción de la propiedad (identidad) que se pretende reivindicar; y por último (3) que la propiedad se encuentra indebidamente en poder del demandado, (tenencia o posesión).
26. El Tribunal determinó en la referida sentencia que "resulta imposible determinar y concluir que la parte demandante ha sufrido un alegado daño por la pérdida de un terreno cuya titularidad no ha logrado demostrar".

27. El Tribunal determinó en la referida sentencia que "los demandantes, a su vez, no han logrado probar y así demostrar cualquier otro derecho sobre la propiedad o posible remedio que no sea aquel fallido en solicitud de acción reivindicatoria de la propiedad en cuestión".
28. Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo no reconsideraron la sentencia dictada, adviniendo la misma en final y firme.
29. Edgardo González Alicea, demandado en el Caso Civil Núm. E AC2011-0009, (401), vendió a Dinorash Torres, mediante la Escritura Pública #6 sobre Compraventa otorgada el 31 de enero de 2015 ante el Notario Público José Fernando Apante Aragonese, la propiedad que a continuación se describe:

-RÚSTICA: Finca compuesta de media cuerda, igual a diecinueve áreas; sesenta y cinco centiáreas y veinte miliares, sita en el Barrio Jagual de San Lorenzo, Puerto Rico, estando en lindes por el Norte; con Arturo Torres; por el Sur; con Nicolás Vélez; por el Este; con Nicolás Vélez y por el Oeste; Nicolás López Apante.

30. Comparecieron como otorgantes a la referida escritura, Luz Vicéns Medina, esposa de Edgardo González Alicea, por encontrarse en dicho predio la venta de la residencia construida por ella y su esposo; y María Julia Alicea Hernández, por encontrarse en dicho terreno una casa de ella.
31. En la Cláusula Séptima de la referida escritura se indica que "[d]eclara el vendedor que existe una Sentencia Enmendada dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas en el caso de *Salvador Hernández Sánchez, et als vs Edgardo González Alicen, et als*, Civil Número E AC2011-0009, (401) sobre Sentencia Declaratoria y Acción Reivindicatoria. Reconoce la compradora que previo a este acto recibió de manos del vendedor copia de la referida Sentencia y que conoce los extremos de la misma.
32. En la Cláusula Décima de dicha escritura se indica que "[m]anifiestan las partes tener conocimiento de que sobre la descrita propiedad enclavan tres estructuras, de las cuales una era la casa del vendedor, la otra donde vivían los comparecientes de la tercera parte, y otra estructura a la cual se refiere la sentencia enmendada dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala *Superior de Caguas en el caso de Salvador Hernández Sánchez, et als vs Edgardo González Alicea, et als*, Civil Número EAC2011-0009, (401), y a la que se ha hecho referencia. La casa en la cual vivían los comparecientes de la tercera parte es parte de esta compraventa, por lo que ratifican la misma en su totalidad, respecto a cualquier derecho o acción que pudieran tener sobre la misma.

A base de los hechos previamente relacionados, el TPI determinó que existían vínculos de solidaridad entre las partes en el caso civil E AC-2011-0009 y el caso de epígrafe que los sitúan como

si fueran una sola parte con relación a las prestaciones que puedan estar en litigio y es el mismo tipo de relación, por lo cual existe identidad de partes.

No obstante, en relación a las controversias planteadas en uno y otro caso el TPI entendió que se dilucidan causas de acción distintas pues en el caso E AC-2011-0009 se trataba de una solicitud de reivindicación de un terreno en que el demandado Edgardo González Alicea construyó cierta verja y en el caso de epígrafe la demandante reclama la titularidad de los terrenos donde ubica la casa de los demandados, y estos a su vez reclaman por vía de reconvención ser los verdaderos dueños del terreno y de la casa que ocupan, por vía de la USUCAPIÓN. A base de lo anterior el tribunal concluyó que la Sentencia del Caso Civil E AC-2011-0009 no resolvió la controversia planteada en el caso de epígrafe, por lo que denegó la solicitud de la parte demandante a desestimar la reconvención presentada por los co-demandados. Identificó que existen controversias en cuanto a los incisos 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 10 de la reconvención.<sup>2</sup>

Inconforme con el aludido dictamen del TPI, la parte demandante procedió a presentar la Petición de *Certiorari* de epígrafe.

En ésta, fórmula los siguientes señalamientos de Error:

1. Erró el TPI al determinar que no aplicaba al caso ante su consideración la doctrina de impedimento colateral por sentencia, declarando no ha lugar la Moción de Sentencia Sumaria Parcial presentada por la peticionaria.
2. Erró el TPI al determinar que existe controversia en cuanto a los incisos 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Reconvención, declarando no ha lugar la Moción de Sentencia Sumaria Parcial presentada por la peticionaria.

## II

### A.

---

<sup>2</sup> Resolución Enmendada de 23 de enero de 2020 enmendada el 29 de enero. Anejo 11, págs. 173-183, peticionaria.

Uno de los derechos reales reconocidos en nuestro Código Civil es el derecho de propiedad o dominio. Así pues, “[l]a propiedad es el derecho en virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquier otra. La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”.<sup>3</sup>

En lo aquí pertinente, el derecho de propiedad “...se adquiere por la ocupación. ... Puede también adquirirse por medio de la prescripción”.<sup>4</sup> En cuanto a este último modo de adquirir la propiedad, hay que señalar que “por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y los demás derechos reales. También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean”.<sup>5</sup>

Al respecto, el profesor Vélez Torres afirma que la prescripción adquisitiva del dominio o usucapión resulta como,

...una consecuencia de la posesión civil mantenida durante un determinado número de años. Consiste en la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble por medio de la posesión civil mantenida durante el tiempo y con arreglo a las condiciones que requiere la ley. Constituye un modo originario de adquirir la propiedad y otros derechos reales, pues el adquirente no deriva su derecho de un anterior dueño mediante un acto traslativo del derecho, como lo sería un contrato o un testamento, sino que adquiere por el solo hecho de poseer en determinado concepto (como dueño, usufructuario, titular de un predio dominante, etc.), durante determinado periodo de tiempo.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> 31 LPRA sec. 1111.

<sup>4</sup> 31 LPRA sec. 1931.

<sup>5</sup> 31 LPRA sec. 5241.

<sup>6</sup> J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., 1997, Tomo II, pág. 263.



Para que se configure la usucapión, "es indispensable que estemos ante una cosa o un derecho susceptible de apropiación por un tiempo determinado y según las condiciones que dicta la ley".<sup>7</sup>

Ahora bien, la usucapión puede ser de dos clases, a saber, ordinaria o extraordinaria. Ambas clases "requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en la ley".<sup>8</sup>

Específicamente, la usucapión ordinaria "requiere la posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso de diez años según un tiempo fijado por la ley".<sup>9</sup>

En cambio, la prescripción adquisitiva extraordinaria "no requiere el elemento de buena fe ni de justo título, por lo que se le requiere al poseedor un término más prolongado para que pueda adquirir la cosa o el derecho".<sup>10</sup> "En ésta el término requerido es de treinta años para los bienes inmuebles".<sup>11</sup> Requiere además, que la posesión sea una civil y no natural; es decir, no bastará la mera tenencia de una cosa o un derecho y su disfrute (como ocurre para la posesión natural), sino que es necesario que dicha tenencia esté unida a la intención de hacer suya la cosa o el derecho que se esté poseyendo.<sup>12</sup> En otras palabras, se requiere una posesión en concepto de dueño.<sup>13</sup> No satisface dicha exigencia "aquella posesión que se derive de la

---

<sup>7</sup> *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 838, (2011).

<sup>8</sup> *Id.*

<sup>9</sup> *Id.*

<sup>10</sup> *Bravman, González v. Consejo de Titulares, supra*, pág. 839.

<sup>11</sup> *Id.*

<sup>12</sup> *Suc. Maldonado v. Suc. Maldonado*, 166 DPR 154, 183 (2005).

<sup>13</sup> 31 LPRA sec. 142.

autorización, permiso o licencia concedida por el dueño, [...]”.<sup>14</sup> En lo aquí pertinente, corresponde mencionar que la posesión en concepto de dueño tiene una dimensión social. Es decir, para poseer bajo dicho concepto no basta la creencia que pueda tener el propio poseedor. Se necesita, además, que el poseedor sea percibido como dueño por otros; es decir, según la opinión general o creencia pública unido a los actos que éste realiza con relación a la propiedad.<sup>15</sup>

### B.

Una de las acciones protectoras del dominio es la acción reivindicatoria.<sup>16</sup> Mediante esta el dueño reclama la cosa de quien la tenga o posea<sup>17</sup> y solicita, además, su entrega cuando esta se halle en posesión de un tercero sin título alguno sobre la misma.<sup>18</sup> Para prevalecer, el promovente tiene que satisfacer los siguientes requisitos, a saber: “[...] identificar adecuadamente [el] objeto, probar que es suyo, y probar que está indebidamente en posesión del demandado”.<sup>19</sup> Particularmente, la identificación “[...] consiste [en] demostrar que la finca que reclama es la misma a que se refieren los documentos que dicha parte presente en evidencia para acreditar su justo título de dominio”.<sup>20</sup> Por tal razón, debe “[...] fijarse con precisión la situación, cabida y linderos del inmueble a reivindicarse, y demostrarse durante el juicio que el

<sup>14</sup> *Suc. Maldonado v. Suc. Maldonado, supra*, pág. 183, citando a *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136 (1954).

<sup>15</sup> *Bravman, González v. Consejo de Titulares, supra*, pág. 839.

<sup>16</sup> 31 LPRA sec. 1111.

<sup>17</sup> *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157 (2006).

<sup>18</sup> J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, Tomo III, Vol. 1, pág. 162.

<sup>19</sup> *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra*, pág. 157; véase, además, *Pérez Cruz v. Fernández*, 101 DPR 365, 374 (1973).

<sup>20</sup> *Pérez Cruz v. Fernández, supra*.

predio reclamado es aquel a que se refieren los documentos, títulos y demás medios de prueba en que el actor funde su pretensión".<sup>21</sup> De lo anterior se desprende que el objeto de la reivindicación no es recobrar cualquier cantidad de terreno sino una cantidad específica y determinada.<sup>22</sup> Cumplida esta obligación probatoria, corresponde al demandado señalar y probar su mejor título<sup>23</sup> y no puede basarse únicamente en los vicios que tenga el título del adversario.<sup>24</sup>

### C.

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 por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia.<sup>25</sup> Esto es, los tribunales apelativos deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba del foro sentenciador.<sup>26</sup> El fundamento de esta deferencia estriba en que el juez de primera instancia tuvo la oportunidad de observar toda la prueba presentada y, por lo tanto, se encuentra en mejor situación que el tribunal apelativo para considerarla.<sup>27</sup> En vista de esta deferencia, los tribunales apelativos no intervendremos "con la apreciación de la prueba reflejada en las determinaciones de hechos del tribunal apelado en ausencia de circunstancias extraordinarias o

---

<sup>21</sup> *Id.* De lo anterior es razonable concluir que en este tipo de pleito los planos constituyen, por lo menos, parte de la evidencia que puede utilizar un tribunal para restablecer a su verdadera situación los límites de diversos fundos. *Castrillo v. Maldonado*, 95 DPR 885, 891 (1968).

<sup>22</sup> *Castrillo v. Maldonado*, *supra*.

<sup>23</sup> *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*.

<sup>24</sup> *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, pág. 157.

<sup>25</sup> *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental*, 148 DPR 420 (1999).

<sup>26</sup> *McConnell Jiménez v. Palau*, 161 DPR 734 (2004).

<sup>27</sup> *Sepúlveda v. Departamento de Salud*, 145 DPR 560 (1998).

indicios de pasión, prejuicio o parcialidad, o que cometió un error manifiesto”.<sup>28</sup>

Sin embargo, cuando las conclusiones de hecho se basan en prueba pericial o documental, el tribunal de apelaciones se encuentra en la misma posición que el tribunal de instancia.<sup>29</sup>

### III

Nos corresponde determinar si el TPI erró en sus determinaciones de que no aplicaba la doctrina de impedimento colateral por sentencia al caso de autos y de que no procede desestimar la reconvención presentada por los demandados-recurridos

A. Aplicación de la Doctrina de Impedimento colateral por sentencia al caso de epígrafe

Abordemos en primer término lo referente a la aplicación o no de la doctrina de impedimento colateral por sentencia. El TPI rechazó el argumento de la demandante-peticionaria de epígrafe en su moción de sentencia sumaria parcial de que le es de aplicación al caso de autos la Sentencia del TPI de fecha 13 de agosto de 2014, enmienda del 17 de octubre de 2014, que resolvió que los antecesores a los aquí demandados-recurridos en la ocupación de los terrenos por alegada usucapión, los señores Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo no demostraron al TPI ser los legítimos dueños del predio de 1.3 cuerdas por ellos reclamados, por lo cual le desestimaron su Demanda de Declaratoria de Herederos y Acción Reinvidicatoria en el caso E AC-2011-0009 y que en tal virtud, los aquí demandados-recurridos

---

<sup>28</sup> *Gómez Márquez, et als. v. Periódico El Oriental, et als*, Resolución de 14 de enero de 2020, 2020 TSPR 03, 203 DPR \_\_\_\_, págs. 8-11; *Ramos Milano v. Wal-Mart Puerto Rico*, 168 DPR 112 (2006).

<sup>29</sup> *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 DPR 884, 918 (2016); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746 (2011).

está impedidos de reclamar titularidad sobre dichos terrenos por prescripción adquisitiva extraordinaria de treinta (30) años como reclaman en su reconvención.

El TPI resolvió que existe identidad de partes entre el caso EAC-2011-0009 y el caso de autos, pues los demandantes en el caso E AC-2011-0009 son Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo, y en el caso de epígrafe los demandados son la Sucesión de Salvador Hernández Sánchez y la señora Julia Roldán Oquendo. Razonó el TPI que existen vínculos de solidaridad que identifican a las partes como si fueran una sola en relación a las prestaciones que puedan estar en litigio y es el mismo tipo de relación, por lo que existe identidad de partes.<sup>30</sup>

Concluyó, sin embargo, que no existe identidad de causas entre uno y otro pleito, requisito indispensable para que se configure la doctrina de impedimento colateral por Sentencia. Concluyó que en el caso E AC-2011-0009 los demandantes Salvador Hernández y Julia Roldán presentaron una Acción Reinvidicatoria en que perseguían lograr la reinvidicación de cierto terreno en donde el demandado construyó una verja, siendo dicho terreno parte de la 1.3 cuerdas de su propiedad, sin estar autorizado para ello.

De otra parte, en el caso de epígrafe los demandados reclaman por vía de reconvención ser dueños de la finca de 1.3 cuerdas por prescripción adquisitiva extraordinaria de 30 años, en donde está enclavada la casa de su propiedad que la demandante pretende adquirir por vía de Adhesión reclamando ser la dueña de la referida finca mediante compra al anterior titular Sr. Edgardo González Alicea. El TPI concluyó que la Sentencia en el caso E AC-2011-0009 no resolvió la controversia planteada en el caso de

---

<sup>30</sup> Resolución Enmendada, página 182, Anejo III, peticionaria.

epígrafe. Dispuso el TPI la continuación de los procedimientos en el caso de la demanda sobre acción de Accesión de Edificación hecha de buena fe, presentada por la demandante Dinorash Torres Reyes, y resolvió en su Resolución Enmendada Recurrída que no procede desestimar la Reconvención de los demandados, por lo que declaró no ha lugar la Moción de Sentencia Sumaria Parcial presentada por la Demandante Dinorash Torres Reyes. Toda vez que atenderemos el dictamen del TPI referente a la Reconvención en la discusión del segundo señalamiento de error apuntando en la Petición de *Certiorari* que atendemos, resolvemos CONFIRMAR el dictamen recurrido en cuanto a que NO procede la aplicación de la doctrina de Impedimento Colateral por Sentencia al caso de autos. Ello por virtud de que no existe identidad de causas entre el caso EAC-2011-0009 (Acción de Reivindicación) y el caso de epígrafe (Demanda de Accesión y Reconvención por Usucapión).

B. Determinar que existe controversia de hechos entre uno y otro caso, por lo que no procede la Sentencia Sumaria presentada por la parte demandante peticionaria.

Como bien resolvió el TPI en su dictamen el caso E AC-2011-0009 versaba sobre una solicitud de Reinvidicación de unos terrenos en los cuales el demandado (Edgardo González Alicea) había construido una verja y que los demandantes Salvador Hernández y Julia Roldán) reclamaban como suyos. La causa de dicho reclamo en el caso, es decir la razón de pedir, era la reivindicación de dicho predio de terreno presuntamente ocupado indebidamente por el demandado González Alicea. En el caso de autos se trata de una demanda de accesión formulada por la demandante Dinorash Torres Reyes, en donde ésta reclama ser la dueña de una finca de media cuerda sita en el Barrio Jagual de San Lorenzo adquirida por compraventa ente ésta y el anterior titular

Edgardo González Alicea mediante escritura pública Núm. 6 otorgada el 31 de enero de 2015 ante el notario José Fernando Aponte Arogoneses.

Conforme a su demanda, la demandante reclama ser dueña del terreno donde enclava la casa construida de buena fe por los demandados. (Sucesión de Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo). Esta solicita al tribunal ejercer su derecho de Accesión para adquirir la referida estructura previo al pago del costo de materiales y mano de obra o el costo de reproducción de la misma deduciendo la depreciación lo que resultare mayor conforme al artículo 297 del Código Civil *supra*.

De otra parte, los demandados recurridos en este pleito, contestaron la demanda alegando que la casa y los terrenos que le pertenecen a éstos son distintos a los que la demandante pudo haber comprado y alegan que quien se los vendió pudo haber cometido dolo o fraude en dicha transacción. Por ello solicitan la desestimación de la demanda y la imposición de honorarios. También presentan reconvención reclamando titularidad de los terrenos y la estructura de vivienda que pretende accesar la demandante reclamando haberlos adquirido por usucapión de treinta años.

A continuación, el texto las respectivas alegaciones 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Reconvención que sirvieron de base para que el TPI determinara que existía controversia de hechos que derrotaban la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la parte demandante:

4. "Los verdaderos dueños de estos terrenos son los demandados"
5. "Los demandados ocupan estos terrenos en concepto de dueños más de treinta (30) años pública, pacífica e interrumpidamente, previo a que el Sr. Edgardo González

Alicea comprara un terreno colindante con el de los demandados aquí y que está delimitado en tamaño y con una verja que divide ambos terrenos.”

6. “La demandante es temeraria al pretender reclamar esta casa y terreno por accesión, cuando sus terrenos están delimitados por una verja y ella no tiene interés propietario alguno en los terrenos que pertenecen a los demandados”
7. “El Sr. Edgardo González Alicea adquirió los terrenos que según el adquirió de una persona que no era el dueño del que se lo vendió, porque el verdadero dueño había muerto y esta venta la hizo de un menor de edad que tenía el mismo nombre que el verdadero dueño.”
8. “La parte demandante no puede alegar que estos terrenos le pertenecen por carecer de prueba alguna sobre eso.”
9. “La mensura del terreno que supuestamente compró Edgardo González Alicea está delimitado y cercado, extendido por mensura pericial su tamaño, por lo ocupado por el terreno que tiene cercado.”
10. “Los demandados son los verdaderos dueños de este terreno que se alega pertenece a la demandante.”

Evaluado el contenido de los siete acápite de la reconvención identificados por el TPI en su Resolución Enmendada recurrida como su fundamento para concluir que existen hechos esenciales en controversia que impiden declarar Con lugar la Sentencia Sumaria presentada por la parte demandante, rechazamos el segundo señalamiento de error apuntado en la petición de Certiorari en lo que se refiere a la Reconvención presentada.

En nuestro análisis, los demandados recurridos están formulando un reclamo de titularidad en su Reconvención en relación a los terrenos que ocupan, basado en la figura de



“usucapión” (prescripción adquisitiva del dominio por el transcurso de treinta (30) años).

Estos son los mismos terrenos que la demandante-peticionaria reclama haber adquirido mediante Escritura Pública de compraventa núm. 6 de 31 de enero de 2015, por lo cual interesa hacer suya la estructura de vivienda construida en dichos terrenos por los antecesores de los ahora demandados-recurridos (Sr. Salvador Hernández Sánchez y Julia Roldán Oquendo).

Como bien determinó el TPI en la Resolución Enmendada de 29 de enero de 2020, “resulta forzoso concluir que la Sentencia del Caso Civil Núm. EAC 2011-0009, no resolvió la controversia planteada en el caso de epígrafe”. Resolvemos que la causa de acción reclamada por los demandados, aquí recurridos en su Reconvención en el caso de epígrafe, a saber, el título de los terrenos en controversia por Usucapión, presentan un “conflicto de título”, que no fue adjudicado en la Sentencia del TPI, en el caso civil EAC-2011-0009. Como bien apunta el TPI en la Resolución Enmendada recurrida, la referida Reconvención de los demandados, aquí recurridos, presenta la existencia de unos hechos en controversia que ya hemos reseñado, y que derrotan la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial presentada por la parte demanda, aquí peticionaria.

Por lo tanto, no erró el TPI en resolver no ha lugar a dicha solicitud, según imputado en el segundo señalamiento de error de la petición de Certiorari de epígrafe.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expresados se EXPIDE el auto de Certiorari presentado y se CONFIRMA la Resolución Enmendada recurrida.

Notifíquese.

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

El Juez Adames Soto disiente sin voto escrito.

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