

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

MARÍA VÁZQUEZ GARCÍA
HIPÓLITO VÁZQUEZ GARCÍA
JUAN VÁZQUEZ GARCÍA
CLARA IVETTE VÁZQUEZ
GARCÍA
Apelantes

v.

CARLOS RUBÉN VÁZQUEZ
GARCÍA; EPIFANIA VÁZQUEZ
GARCÍA; GERMÁN VÁZQUEZ
GARCÍA; RAFAEL VÁZQUEZ
GARCÍA;
VÍCTOR ENRIQUE VÁZQUEZ
GARCÍA; HÉCTOR MANUEL
VÁZQUEZ GARCÍA; CARMEN G.
VÁZQUEZ GARCÍA
Apelados

KLAN202000675

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Bayamón

Número:
D AC2017-0349

Sobre:
Partición de herencia

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Santiago Calderón¹

Ortiz Flores, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de febrero de 2022.

Comparece la parte apelante y nos solicita la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida el 10 de junio de 2020, debidamente notificada el día 16 siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI). En la aludida determinación judicial, el TPI ordenó a los apelantes a suscribir los documentos necesarios en el Departamento de la Vivienda, para corregir la cabida de la parcela 37 de la comunidad rural Río Lajas, en Dorado, cuya titularidad recae en los progenitores de los litigantes, los causantes Germán Vázquez Fuentes y Carmen García Morales. Como consecuencia, la agencia podrá perfeccionar el proceso de adjudicación, a favor de Germán Vázquez García (en adelante, don Germán), de la parcela 37-C de 623.8949 metros cuadrados, creada por el proyecto ADMV 93-4.

Por los fundamentos que expondremos, acordamos confirmar el dictamen apelado.

¹ TA-2021-002.

I

La presente causa se origina el 23 de mayo de 2017, ocasión en que los hermanos María, Hipólito, Juan y Clara Ivette (parte apelante) instaron una demanda sobre partición de herencia contra el resto de sus hermanos Carlos Rubén, Epifania, Germán, Rafael, Víctor Enrique, Héctor Manuel y Carmen (parte apelada).² Todos los litigantes son hermanos de doble vínculo y llevan los apellidos Vázquez García. El padre y la madre de los hermanos, Germán Vázquez Fuentes y Carmen García Morales, fallecieron intestados el 25 de junio de 2005 y 19 de agosto de 2010, respectivamente. En los procedimientos de declaratoria de herederos de cada causante, los once hermanos fueron declarados como sus únicos y universales herederos.

La parte apelante alegó que el caudal relicto se compone de un predio sito en Dorado, denominado parcela C, con una cabida de 1,081 metros cuadrados. Acotó que el apelado, don Germán, poseía con exclusividad una de dos de las viviendas allí construidas. Adujo también que don Germán impedía la entrada a los coherederos para realizar mejoras. No obstante, sostuvo que ha podido realizar mejoras ascendentes a \$15,000 y solicitó un crédito a su favor.

La parte apelada presentó su alegación responsiva.³ Negó las alegaciones en su contra y añadió que don Germán es dueño en común *pro indiviso* del inmueble, por lo que, puede poseerlo y disfrutarlo. En lo pertinente, descartó la descripción registral del predio heredado, por este no concordar con la realidad de que don Germán es dueño de la parcela 37-C, donde construyó la estructura de vivienda allí ubicada. A su vez, rechazó que la parte apelante haya realizado alguna mejora significativa a la propiedad.

Por su parte, don Germán presentó su contestación.⁴ Alegó que la cabida de la parcela C es de 543.46 metros cuadrados, toda vez que es

² Apéndice del recurso del recurso del recurso, págs. 18-23.

³ Apéndice del recurso, págs. 31-38.

⁴ Apéndice del recurso, págs. 24-30.

titular del remanente o la parcela 37-C. Posteriormente, don Germán presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*.⁵ Intimó al TPI a ordenar la corrección de la cabida de la parcela 37, originada en un error en la Certificación emitida el 23 de julio de 2001 por el Departamento de la Vivienda. En particular, don Germán indicó que el documento no contempló la creación de la parcela 37-C en el 1993, por virtud del Proyecto ADMV 93-4. A base de documentos provenientes del expediente del Departamento de la Vivienda, don Germán manifestó que el 1 de agosto de 2016 se solicitaron los servicios de agrimensura para segregación, título de propiedad y rectificación de cabida. El 22 de noviembre de 2016, el agrimensor Juan Ramón Román Aulet suscribió una Certificación de Mensura Juramentada en la que indicó que el Departamento de la Vivienda cometió un error y aclaró que la cabida de la parcela 37 es de 543.468 metros cuadrados y que colindaba por el Este con la parcela 37-C.⁶

La parte apelante se opuso a la solicitud del dictamen sumario.⁷ Arguyó que don Germán realizó la petición al Departamento de la Vivienda luego de la apertura de la sucesión y el proceso de rectificación no se ha culminado. Reiteró que los titulares de la parcela 37 eran los causantes y ahora su sucesión. Indicó que los documentos presentados contradicen la alegación de don Germán de atribuirse el dominio de la parcela 37-C, así como que, en vida de los padres, estos no realizaron ninguna gestión de traspaso de título.

El 5 de noviembre de 2018, notificada el día 7, el TPI dictó una *Resolución*,⁸ mediante la cual no dio paso a la vía de apremio, al encontrar controvertidos los siguientes hechos:

1. El caudal correspondiente a la Sucesión Germán Vázquez Fuentes y Carmen García Morales.
2. Si la Parcela 37-C fue segregada de la Parcela 37.
3. Si la parcela 37-C corresponde al codemandado, Germán Vázquez García.

⁵ Apéndice del recurso, págs. 44-51.

⁶ Apéndice del recurso, págs. 107-108; 104.

⁷ Apéndice del recurso, págs. 52-67.

⁸ Apéndice del recurso, págs. 68-74.

Los días 22 de octubre de 2019, 4 de noviembre de 2019 y 16 de enero de 2020 se celebró el juicio en su fondo. Las partes estipularon determinada prueba documental y, durante sus turnos correspondientes, presentaron prueba testifical y documental a su favor. Por la naturaleza de la cuestión a dirimir, los turnos de prueba se invirtieron. Por la parte apelada, entre otros, se admitió el Exhibit 1,⁹ el cual consiste en el expediente del Departamento de la Vivienda. Además, prestó su testimonio la señora Jackeline Borrero Velázquez, funcionaria del ente gubernamental.¹⁰ Por igual, declararon don Germán y su hermano Carlos Rubén. Por la parte apelante, declararon los hermanos Juan Antonio y María Antonia.¹¹

A continuación, y en lo atinente a las cuestiones planteadas, resumimos los testimonios vertidos:

Jackeline Borrero Velázquez

La funcionaria pública funge como Directora de la División de Títulos de Propiedad del Departamento de la Vivienda. Entre otras funciones, la oficina evalúa la adjudicación de solares y parcelas pertenecientes al ente de gobierno a los usufructuarios, quienes solo pagan un dólar.¹² Sobre el procedimiento para adjudicar la titularidad de una parcela, la testigo indicó lo siguiente:

Una vez a la persona se le adjudica ese terreno se le dan ciento veinte (120) días para que puedan comenzar a, a construir su vivienda. Y una vez la persona, pues cumpla con los términos establecidos después de haberse adjudicado ese terreno y construye su vivienda y comienza a habitarla, pues entonces solicita el, el título de propiedad. Y una vez nosotros [Departamento de la Vivienda] evaluamos su caso, le concedemos el título.¹³

⁹ Transcripción de la Prueba Oral (TPO) del 22 de octubre de 2019, págs. 99-100.

¹⁰ El señor Rivera, quien depuso el 6 de marzo de 2018 fue citado a declarar en su carácter oficial, pero a la fecha del juicio se encontraba retirado. Por ende, la señora Borrero lo sustituyó, en nombre del Departamento de la Vivienda. Véase, Autos Originales, Legajo 1 y Minuta de 13 de septiembre de 2019.

¹¹ Los turnos de prueba fueron invertidos, por lo que la parte demandada y apelada inició el desfile de prueba, seguida de la parte demandante y apelante.

¹² TPO del 22 de octubre de 2019, págs. 29-31; 36.

¹³ TPO del 22 de octubre de 2019, pág. 33, líneas 7-15.

La funcionaria explicó que el usufructuario que ya ostenta un título puede ceder, mediante renuncia escrita, parte del predio a un tercero a través de la agencia, la cual procede con la segregación. El proceso comienza con la cumplimentación de un documento oficial del Departamento de la Vivienda.¹⁴

Sobre el caso del epígrafe, la señora Borrero acotó que la agencia custodia el expediente del predio, el cual se remonta desde 1949 hasta 2018. En el 1949, se adjudicó la parcela 37 a los causantes.¹⁵ Se construyó una estructura y el 21 de julio de 1967, se renunció a un predio de la parcela para cedérsela a don Germán.¹⁶ Posteriormente, los causantes reiteraron la renuncia, en la que explicaron la razón de esta: “Para resolver problema de vivienda a mi hijo.”¹⁷

El Departamento de la Vivienda midió, segregó y cedió el predio a don Germán. Sin embargo, en el 2001, cuando se entregó el título de propiedad al matrimonio Vázquez García, la agencia cometió un error en la cabida, ya que consignó la cabida original [1081.00 metros cuadrados]¹⁸, sin considerar la segregación realizada.¹⁹ Acotó la señora Borrero que “[e]l Departamento de la Vivienda le entrega el título de propiedad y no se percató de la segregación que ya inicialmente se había hecho y entonces otorga el título de propiedad por la cabida completa.”²⁰

Don Germán se dio cuenta del error e inició los trámites correspondientes para su corrección. Cuando todo estaba listo para corregir el error, surgió la disputa hereditaria y el proceso se detuvo.²¹

Añade la señora Borrero lo siguiente:

El Departamento de la Vivienda reconoce que cometió el error al transcribir en la Escritura y el título de propiedad la cabida completa, dejando dentro de esa cabida la, la, la parte que le correspondía al señor Germán, hijo. Y quiso resolver el

¹⁴ TPO del 22 de octubre de 2019, págs. 34-36.

¹⁵ TPO del 22 de octubre de 2019, págs. 45-46; 48.

¹⁶ Apéndice del recurso, pág. 95 (el documento dice Hipólito” y se corrige a mano por “Germán”); TPO del 22 de octubre de 2019, pág. 136-138.

¹⁷ Véase, “Renuncia de Parcela”, suscrito el 28 de enero de 1991 por el coordinador social local y el matrimonio Vázquez García. Apéndice del recurso, pág. 97.

¹⁸ Apéndice del recurso, págs. 100; 101; 102; 105; 110-113.

¹⁹ TPO del 22 de octubre de 2019, págs. 49; 51.

²⁰ TPO del 22 de octubre de 2019, pág. 55, líneas 21-25.

²¹ TPO del 22 de octubre de 2019, págs. 56-57.

problema, porque el señor Germán, hijo, ya tenía una estructura dentro de ese terreno, que le pertenecía a él. Que era justo que entonces el Departamento de la Vivienda le honrara el título de propiedad a él, porque ya había sido segregado.

Hay evidencias, hay planos que muestran la segregación. Inicialmente se hizo antes de que se entregara el título de propiedad. El error estuvo en el momento que se entrega el título.²²

La funcionaria apuntó que los usufructuarios de la parcela 37 son los causantes, toda vez que, a pesar de que la parcela estaba segregada, no se había procedido con la entrega del título de propiedad de la parcela 37-C a favor de don Germán.²³ La testigo afirmó que el proyecto ADM[V] 93-4 creó la parcela número 37-C en el Departamento de la Vivienda, la cual ya estaba ocupada por una persona.²⁴ La declarante identificó el proyecto como el que segregó el predio a favor de don Germán, pero que todavía no tenía título de propiedad adjudicado, lo que se denomina como “vacante”.²⁵

Durante la vista, el contenido del Exhibit 1 de la parte apelada, es decir, el expediente que custodia el Departamento de la Vivienda, fue repasado rigurosamente. El voluminoso expediente evidencia el tracto de la parcela 37 y sus segregaciones 37-A, 37-B y 37-C.²⁶

Germán Vázquez García

Don Germán, de 71 años a la fecha del juicio, está retirado y recibe una pensión de la Administración del Seguro Social.²⁷ Entre otros oficios, el testigo se dedicó a obras de construcción.²⁸

Manifestó que para el 1967, su padre, Germán Vázquez Fuentes, le informó que “podía comenzar cuando quisiera en la casa, porque ya él había ido a hablar a Vivienda para ceder el terreno para mí.”²⁹ Explicó que

²² TPO del 22 de octubre de 2019, págs. 57 (líneas 14-25) – 58 (líneas 1-4). Véase, Apéndice del recurso, pág. 104.

²³ TPO del 22 de octubre de 2019, pág. 58.

²⁴ TPO del 22 de octubre de 2019, pág. 122.

²⁵ TPO del 22 de octubre de 2019, págs. 104-105; 108-109; 122-124. Véase, Apéndice del recurso, pág. 109.

²⁶ TPO del 22 de octubre de 2019, págs. 124-188. TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 9-17

²⁷ TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 127-128.

²⁸ TPO del 4 de noviembre de 2019, pág. 130.

²⁹ TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 221(líneas 23-25) – 222(líneas 1-2).

el Departamento de la Vivienda dividió el terreno, pero no fue hasta 1991 que solicitaron la firma de los causantes.³⁰

Indicó que reside en la parcela 37-C, la cual colinda con la parcela 37, donde ubica la residencia que era de sus padres.³¹ Acotó que ha vivido en la parcela 37-C desde el 1976, cuando a su coste culminó la construcción de su vivienda, la cual inició en el 1968.³² Permaneció hasta 1983, cuando se divorció de la señora Silka Serrano Arroyo.³³ Luego, su hermano Juan Antonio residió en la estructura unos seis a siete meses, pero don Germán continuó pagando las utilerías.³⁴ También la hermana María Antonia residió en la vivienda unos tres años; mientras don Germán utilizaba la parte de abajo para guardar sus aparejos.³⁵ Para el año 1991 o 1992, don Germán regresó a residir a la parcela 37-C hasta el presente.³⁶ Enfatizó que ni sus padres, ni María, Juan o Hipólito habían contribuido con suma alguna para la construcción de su vivienda.³⁷ “Esa construcción... esa, esa casa la construí yo.”³⁸

El declarante narró cómo, en el 1996, la tormenta Hortensia destruyó el techo de la vivienda.³⁹ Don Germán realizó las gestiones pertinentes con la Agencia Federal para el manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) con el fin de reparar su hogar.⁴⁰ Don Germán admitió, sin embargo, que el cheque de FEMA por \$557 era para pagar alquiler, no para reparar la vivienda.⁴¹ De otra parte, explicó que, luego de innumerables gestiones, el ingeniero Juan Ramón Román Aulet fue a verificar la cabida de la parcela 37-C.⁴² Don Germán atestiguó que el Departamento de la

³⁰ TPO del 4 de noviembre de 2019, pág. 222.

³¹ TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 136-137.

³² TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 146; 151.

³³ TPO del 4 de noviembre de 2019, pág. 154.

³⁴ TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 178; 181.

³⁵ TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 181-182.

³⁶ TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 183-184. Cabe señalar que en una deposición el testigo indicó que regresó el 30 de enero de 1993; TPO del 4 de noviembre de 2019, pág. 254.

³⁷ TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 244-245.

³⁸ TPO del 4 de noviembre de 2019, pág. 245, líneas 3-4.

³⁹ TPO del 4 de noviembre de 2019, pág. 184.

⁴⁰ TPO del 4 de noviembre de 2019, pág. 185.

⁴¹ TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 282-283.

⁴² TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 228-229. Apéndice del recurso, págs. 107-108.

Vivienda solicitó la comparecencia de los hermanos María, Juan e Hipólito, pero que estos primero no se presentaron y después fueron con su representación legal.⁴³

Carlos Rubén Vázquez García

Don Carlos Rubén recordó que, a sus cinco o seis años en 1968, don Germán, su hermano, comenzó la construcción de su vivienda en la parcela 37-C.⁴⁴ La construcción continuó hasta 1970.⁴⁵ El testigo aseguró haber visto que llegaba material de construcción —como arena, piedra y varillas— y a don Germán pagar por el mismo.⁴⁶ La construcción se culminó durante la adolescencia del declarante, quien describió la casa como *habitable*, para el 1977 a 1978.⁴⁷ La casa está levantada en columnas; y don Germán utilizaba el espacio de la parte de abajo.⁴⁸ El testigo también la utilizó para realizar trabajos de ebanistería.⁴⁹

P ¿Quién usted entiende es el dueño de la Parcela 37C?

R Mi hermano Germán Vázquez García.

P ¿Por qué usted entiende que él es el dueño?

R Por conocimiento personal y mi padre, mi padre en particular fue muy claro conmigo, que yo estuve con ellos hasta los 26 años en la casa viviendo y yo era el que me encargaba de sus asuntos.⁵⁰ [...] 37 5-14

R Que él le había, que él le había cedido el terreno, él decía “el terrenito” a Germán. Y que ya eso ya estaba hecho, que él había firmado y le había dado su terreno a Fany, que es mi hermana, Epifania Vázquez,⁵¹ mi hermana mayor, y a Germán.⁵²

Reconoció que no había visto ningún documento de cesión de los predios.⁵³

⁴³ TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 234-235.

⁴⁴ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 10-12.

⁴⁵ TPO del 16 de enero de 2020, pág. 13.

⁴⁶ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 22-23.

⁴⁷ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 28; 31.

⁴⁸ TPO del 16 de enero de 2020, pág. 32.

⁴⁹ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 36; 69.

⁵⁰ TPO del 16 de enero de 2020, pág. 37, líneas 5-14.

⁵¹ En referencia a la parcela 3-A. TPO del 16 de enero de 2020, pág. 41.

⁵² TPO del 16 de enero de 2020, pág. 39, líneas 9-14.

⁵³ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 78-79.

Juan Antonio Vázquez García

Don Juan es el sexto hermano.⁵⁴ El testigo confirmó que los causantes le cedieron a Epifania una parte del predio.⁵⁵ Dijo que, en 1974, su padre inició y financió la construcción de la residencia donde vive don Germán “[p]orque el terreno estaba allí y para en algún momento alguno de los hijos lo necesitara en el momento, pues lo podía usar en lo que podía evolucionar y se iba a otro, otro sitio.”⁵⁶ Es decir, don Juan afirmó que la propiedad, de unos mil metros cuadrados de cabida y propiedad de los causantes, iba a ser de todos.⁵⁷

Por un lado, admitió que don Germán fue el primero en residir en la estructura de la parcela 37-C.⁵⁸ Por otro, dijo que fue solamente entre 1979 a 1981; cuando se quedó viviendo la exesposa de don Germán, hasta el 1983 o 1984.⁵⁹ Declaró que vivió en la referida vivienda entre 1987 y 1988. Afirmó que, a pesar de que el padre no le fijó una renta, él le pagaba entre \$80 a \$100.⁶⁰ Aseveró que la hermana María también vivió la residencia entre 1988 a 1993; y luego, el hermano Víctor.⁶¹ Don Juan atestiguó que don Germán llegó a la propiedad para 1996.⁶²

María Antonia Vázquez García

Doña María declaró que vivió con sus padres en la parcela 37 hasta el 1986, cuando contrajo matrimonio.⁶³ Al cabo de algunos meses, en 1987, se mudó a la casa “que está ocupando ahora Germán en la Parcela 37,” hasta el 1993.⁶⁴ Describió “la segunda estructura” como vivienda de tres habitaciones y un baño, cuyas paredes eran de cemento, el frente de madera y el techo de zinc.⁶⁵ Arguyó que el agua la pagaba su padre; y la

⁵⁴ TPO del 16 de enero de 2020, pág. 142.

⁵⁵ TPO del 16 de enero de 2020, pág. 143.

⁵⁶ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 146; 147, líneas 8-11; 156.

⁵⁷ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 158; 168.

⁵⁸ TPO del 16 de enero de 2020, pág. 150.

⁵⁹ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 150-151.

⁶⁰ TPO del 16 de enero de 2020, pág. 152.

⁶¹ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 153-154.

⁶² TPO del 16 de enero de 2020, pág. 154.

⁶³ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 176; 178.

⁶⁴ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 179, líneas 14-15; 182.

⁶⁵ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 179-180.

electricidad, su esposo.⁶⁶ La declarante atestiguó que dejó la vivienda por conflictos con don Germán.⁶⁷ Asimismo, doña María insistió en que la intención de los causantes era que la propiedad fuera para todos.⁶⁸

Ponderada la evidencia, el 16 de junio de 2020, el TPI notificó la *Sentencia Parcial* apelada,⁶⁹ en la que consignó, en lo pertinente, las siguientes determinaciones de hechos, a las que hemos impartido énfasis:

1. El 8 de febrero de 1949, el usufructuario de la parcela 37 renunció a la misma a favor del Sr. Germán Vázquez Fuentes.

3. **El 21 de junio de 1967**, los causantes **Germán Vázquez Fuentes y Carmen García Morales**, como usufructuarios de la parcela 37, suscribieron ante el Departamento de la Vivienda Administración de Vivienda Rural, “Renuncias de Parcelas”. En la misma, **renunciaron a un predio de terreno a favor de dicha agencia y recomendaron como usufructuario a su hijo Germán Vázquez García.**

4. El señor **Germán Vázquez García comenzó la construcción de la estructura de vivienda residencial localizada en la parcela 37-C en el año 1968** con la ayuda de sus hermanos y amistades, **concluyendo la construcción que hoy permanece en el año 1976.** El señor Germán Vázquez García declaró ampliamente sobre su experiencia y conocimiento en la rama de la construcción, a la cual este tribunal de [sic] otorgó credibilidad.

8. **El 28 de enero de 1991**, los causantes **Germán Vázquez Fuentes y Carmen García Morales** como usufructuario de la parcela 37, suscribieron nuevamente ante el Departamento de la Vivienda Administración de Vivienda Rural, “Solicitud de Segregación Renuncia de Parcela”. En la misma, **renunciaron a un predio de terreno a favor de dicha agencia y recomendaron como usufructuario a su hijo Germán Vázquez García, para resolver problema de vivienda de este.**

10. **El proyecto ADMV 93-4 creó la parcela número 37-C en el Departamento de la Vivienda desde el año 1993.**

15. Mediante comunicación del 30 de octubre de 1996, el Sr. Wilfredo Rodríguez Sánchez, Supervisor Local del **Departamento de la Vivienda, certificó que el Sr. Germán Vázquez García era ocupante de la parcela número 37-C.**

16. En declaración jurada del 31 de octubre de 1996, el **Sr. Germán Vázquez García certificó que era propietario de la residencia localizada en la parcela 37-C, y no poseía escritura de su residencia.** El señor Germán Vázquez García testificó en estos mismos términos, a lo cual este tribunal le dio entera credibilidad.

⁶⁶ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 180-181.

⁶⁷ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 182-183.

⁶⁸ TPO del 16 de enero de 2020, págs. 187-188.

⁶⁹ Apéndice del recurso, págs. 1-2; 3-17.

18. Tras el paso de la tormenta tropical Hortensia, la residencia del señor Germán Vázquez García **perdió su techo y todos los documentos que estaban en su interior.**

19. En enero de 1997, el señor Germán Vázquez García adquirió los materiales en All Steel Manufacturing el 8 de enero de 1997, para construir el techo de la residencia en la parcela que ubica en la 37-C.

20. El **23 de julio de 2001**, el Departamento de la Vivienda, Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas emitió una **certificación**, en la cual los causantes **Germán Vázquez Fuentes y Carmen García Morales, adquirieron por el precio de \$1.00 un predio de terreno para fines de vivienda.** La descripción que se hizo constar en dicho documento es la siguiente:

Rústica: **Parcela marcada con el número treinta y siete (37)** en el plano de parcelación de la Comunidad Rural Río Lajas del término Municipal de Dorado, Puerto Rico, con una cabida **superficial de mil ochenta y uno punto, cero, cero, metros cuadrados (1,081.00 m.c.)**. En lindes por el Norte con parcela número treinta y nueve-A (39-A) de la comunidad. Por el Sur con calle número ocho (8) de la comunidad. Por Este con parcela número treinta y nueve-A (39-A) de la comunidad. Por el Oeste con parcela número treinta y siete-B (37-B) de la comunidad.

21. La certificación otorgando el título de la parcela 37 a los causantes se otorgó aproximadamente 52 años desde que estos solicitaron el título inicial al Departamento de la Vivienda en el año 1949.

22. El 23 de abril de 2002, la referida certificación fue inscrita al folio 186 del tomo 220 de Dorado, Registro de la Propiedad, Sección V de Bayamón, finca número 10,126.

27. Mediante misiva de **22 de julio de 2016 el Departamento de la Vivienda determinó** que “[p]ara poder corregir el Título [del Sr. Germán Vázquez García], solicitamos la visita de un Ingeniero que aclare en el Tribunal que **fue un error de la Agencia** y que va a hacer [sic] corregido, debido a que cambia de forma y cabida.”

29. Mediante “Solicitud de servicio de agrimensura” del 1 de agosto de 2016, se solicitó los servicios de agrimensura para segregación, título de propiedad, recertificación de cabida, y colocación de puntos de colindancia. Además, se solicitó los servicios de un agrimensor para corregir la cabida, la forma y los colindantes. [...].

30. El agrimensor Juan Ramón Román Aulet, suscribió Certificación de Mensura Juramentada, fechada el 22 de noviembre de 2016. En la misma, certificó que el 7 de noviembre de 2016, se realizó la mensura de la parcela 37, [...]

31. **En dicha certificación determina que[,] en la Escritura de Compraventa de 23 de julio de 2001, el Departamento de la Vivienda cometió error en la cabida del predio a segregarse, la cual se proponía corregir con la Rectificación de Cabida. [...]**

32. Finalmente, aclara “[q]ue **lo que ocurrió fue que en el momento de otorgarse las Escrituras, se cometió un error al indicarse la cabida del predio de forma incorrecta.**”

33. Mediante **certificación de 28 de noviembre de 2016**, suscrita por Juan R. Román Aulet, PLS dirigida al Ingeniero Rafael Pozo Montas se establecen las **descripciones rústicas, correctas** que se refieren al Plano de Mensura levantado por el primero, el 8 de noviembre de 2016, que a continuación se expresan:

“Parcela 37

Rústica:

Parcela radicada en el Barrio Río Lajas de, en la Comunidad Río Lajas de Dorado, Puerto Rico, con una **cabida superficial de 543.468 metros cuadrados** y en lindes: por el Norte, con la Parcela Núm. 37-A, por el Sur, con la Calle Núm. 8, **por el Este, con la Parcela Núm. 37-C** y por el Oeste, con la Parcela Núm. 37-B.

Parcela 37-C

Rústica:

Parcela radicada en el Barrio Río Lajas de [sic], en la Comunidad Río Lajas de Dorado, Puerto Rico, con una **cabida superficial de 623.8949 metros cuadrado sobre Yeap** en lindes: por el Norte, con la Parcela Núm. 37-A, por el Sur, con la Calle Núm. 8, por el Este, con la Parcela Núm. 39-A; y **por el Oeste, con la Parcela Núm. 37 arriba descrita.**⁷⁰

35. Mediate misiva de **21 de diciembre de 2016 el Departamento de la Vivienda determinó lo siguiente:**

“... el Sr. Germán Vázquez Fuentes ocupante de la **parcela número 37** se le otorga Título de Propiedad para la fecha de 23 de julio de 2001, con una cabida de 1,081.00 mc, **se debe corregir la misma debido a que la cabida correcta es de 543.4680 mc** con 0.1383 cdas., quedando la **parcela 37-C con una cabida de 623.8949 mc**, 0.1587 cdas., **esta parcela es ocupada por el Sr. Germán Vázquez García, desde antes de ser segregada por la Agencia.** La mensura de dicha parcela fue revisada por el Agrimensor Juan R. Román Aulet, PLS Lic. 7524, el mismo fue contratado

⁷⁰ La suma de ambos predios denota un aumento en cabida de unos 86.3629 metros cuadrados, los cuales favorecieron la cabida de la parcela 37-C. Los cambios responden a los avances tecnológicos en la mensura. Véase, TPO del 4 de noviembre de 2019, págs. 110; 119-120.

por la agencia realizando una mensura con las cabidas mencionadas en el párrafo anterior.”

37. **La Sra. Jacqueline Borrero Velázquez, Directora de la División de Títulos de Propiedad del Departamento de la Vivienda, declaró ampliamente sobre el error cometido por la agencia** en la distribución de la cabida de la parcela 37 y todas las gestiones conducentes a la corrección de esta. Estas surgen detalladamente del expediente administrativo admitido en evidencia.

38. La parte demandante se niega a comparecer a la agencia a corregir el error cometido por la misma.

39. La parcela 37 con una cabida de 543.468 metros cuadrados según se describe en la Certificación de Mensura Juramentada, fechada el 22 de noviembre de 2016, y la estructura que en esta ubica, pertenecen a la sucesión de German Vázquez Fuentes y Carmen García Morales.

40. **La estructura que ubica en la parcela 37-C pertenece al señor German Vázquez García**, por haber sido construida por este, **dándole entero crédito al testimonio de Germán Vázquez García y Carlos Rubén Vázquez García.**

41. **Este tribunal no le mereció entera credibilidad a los testimonios de los demandantes Juan Antonio Vázquez García y María Antonia Vázquez García** a los efectos de que su padre German Vázquez Fuentes construyó, costeo [sic] o pagó la estructura en la parcela 37-C. Los demandantes no presentaron evidencia alguna que sustentara sus testimonios.

En lo que nos compete, el TPI consignó lo siguiente en la parte dispositiva de la *Sentencia Parcial* apelada:

- a. **La parcela 37 con una cabida de 543.468 metros cuadrados** según se describe en Certificación de Mensura Juramentada, fechada el 22 de noviembre de 2016, **y la estructura que en esta ubica pertenecen a la sucesión de Germán Vázquez Fuentes y Carmen García Morales.**
- b. **Los causantes Germán Vázquez Fuentes y Carmen García Morales renunciaron ante el Departamento de la Vivienda en el año 1967 y 1991, a una parcela de terreno a favor de su hijo Germán Vázquez García.**
- c. **El proyecto ADMV 93-4 creó la parcela número 37-C** en el Departamento de la Vivienda desde el 1993.
- d. **La estructura que ubica en la parcela 37-C, con una cabida de 623.8949 metros cuadrados pertenece al señor German Vázquez García**, por haber sido construida por este.
- e. Determinamos que la descripción correcta de la finca 10,126, inscrita al folio 186 del tomo 220 de Dorado, a favor de Germán Vázquez Fuentes y Carmen García Morales es la siguiente:

RÚSTICA: Parcela número treinta y siete (37) de la Comunidad Río Lajas de Dorado, con una cabida superficial de quinientos cuarenta y tres punto cuatro, seis, ocho metros cuadrados (543.468 m. c.) y en lindes: por el Norte, con la Parcela número treinta y siete A (37-A), por el Sur, con la Calle número ocho (8), por el Este, con la Parcela número treinta y siete C (37-C) y por el Oeste, con la Parcela número treinta y siete B (37-B).

Conforme lo anterior, el TPI ordenó a todos los miembros de la Sucesión de los causantes a comparecer al Departamento de la Vivienda para suscribir los documentos necesarios con el propósito de corregir el error cometido por la agencia y rectificar la cabida de la parcela 37.

Insatisfecha, el 15 de julio de 2020, la parte apelante interpuso una solicitud de reconsideración.⁷¹ El 5 de agosto de 2020, el TPI notificó una *Resolución*, en la que declaró sin lugar la petición.⁷² No conteste aún, la parte apelante acudió oportunamente ante este foro intermedio y señaló la comisión de estos errores:

Primer Error: Erró el Tribunal al dictar sentencia concediéndole un remedio al Departamento de la Vivienda, quien no es parte en el pleito y no ha solicitado remedio al Tribunal, por lo que la Sentencia Parcial dictada es nula por no haberse acumulado parte indispensable.

Segundo Error: Erró el Tribunal al determinar que existe una parcela 37-C y que dicha parcela le pertenece al codemandado apelado Germán Vázquez García.

Tercer Error: Erró el Tribunal al hacer determinación sobre la estructura que ocupa el codemandado apelado Germán Vázquez García cuando dicha controversia estaba fuera del alcance de la vista evidenciaría.

Luego de varios trámites procesales, la parte apelada presentó su oposición. Además, los litigantes presentaron alegatos suplementarios. Con el beneficio de sus posturas, los Autos Originales del Caso Número

⁷¹ Apéndice del recurso, págs. 76-92. El recurso no se considera tardío al palio de la *Resolución* del 22 de mayo de 2020 del Tribunal Supremo de Puerto Rico, *In re: Medidas judiciales ante situación de emergencia de salud por el Covid-19*, 204 DPR 317 (2020), en la que el alto foro extendió al 15 de julio de 2020 aquellos términos vencidos entre el 16 de marzo y 14 de julio de 2020.

⁷² Apéndice del recurso, págs. 93; 94.

D AC2017-0349 y la Transcripción de la Prueba Oral (TPO) del juicio, podemos resolver.

II

A

La *Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda*, Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1975, 3 LPRA sec. 441 *et seq.*, tuvo el propósito de centralizar en un solo ente gubernamental la responsabilidad de elaborar y ejecutar la política pública de vivienda y desarrollo comunal, así como la administración de todos los programas de gobierno en este campo. 3 LPRA sec. 441b *et seq.* Por ello, todas las funciones, programas, actividades y unidades existentes en la Administración para el Desarrollo y Mejoras de Viviendas (ADMV) —creada por virtud de la *Ley de Tierras de Puerto Rico*, 28 LPRA secs. 521 y 527a— fueron transferidos al Departamento de la Vivienda.⁷³

La Ley Núm. 97, *supra*, confiere al Secretario la facultad para adquirir propiedad inmueble y transferirla, con el fin de alcanzar los propósitos de la agencia. 3 LPRA sec. 441c (h). Igualmente, el artículo 4 de la Ley Núm. 2 de 12 de diciembre de 1950, 28 LPRA sec. 526, sobre *Disposición de bienes*, también autoriza al Secretario para “ceder, donar, vender, arrendar, permutar o en cualquier otra forma enajenar los terrenos y otras propiedades dedicadas a los fines y propósitos de la [ADMV].”

Con relación al presente caso, el Título V de la aludida *Ley de Tierras de Puerto Rico*, Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, 28 LPRA sec. 241 *et seq.*, dispone en lo pertinente:

En las comunidades a establecerse, la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas cederá en usufructo gratuitamente⁷⁴ a los agregados⁷⁵ una parcela de terreno de un área no menor de un cuadro ni mayor de tres cuerdas, de acuerdo con la parcelación de los terrenos que la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas haya

⁷³ Véase, Boletín Administrativo Núm. OE-2006-03 del 23 de enero de 2006.

⁷⁴ El precio nominal de un dólar pagado al Estado por el adquirente de una parcela no altera el verdadero carácter gratuito de este otorgamiento de título de propiedad. El dólar pagado por el adquirente de la parcela es un precio nominal y simbólico. *Silva Ramos v. De Guayama*, 107 DPR 240, 248-249 (1978)

⁷⁵ Conforme el artículo 75 de la *Ley de Tierras de Puerto Rico*, el término de “agregado” se refiere a todo jefe de familia y personas solas que cualifiquen. 28 LPRA sec. 555.

creído conveniente efectuar para llevar a cabo los fines de la ley. [...] Al agregado que hubiere recibido una parcela en usufructo se le otorgará un contrato de usufructo que preparará al efecto la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas, el cual tendrá fuerza de ley, [...] [L]a Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas en el ejercicio de su discreción, podrá autorizar expresamente y por escrito a un usufructuario a transferir, ceder, permutar o asignar su derecho de usufructo a otra persona que cualifique como tal usufructuario. [...] Las disposiciones de esta sección serán también aplicables a los sucesores en título de los usufructuarios originales. [...] 28 LPRA sec. 553

Cónsono con lo anterior, la *Ley para Venta de Parcelas a Usufructuarios u Ocupantes*, Ley Núm. 35 de 14 de junio de 1969, 28 LPRA sec. 681, *et seq.*, autoriza al Secretario de la Vivienda a conceder títulos de propiedad sobre las parcelas creadas en virtud del Título V ya mencionado, por el valor nominal de un dólar, a los usufructuarios que las posean si así lo solicitan y cumplen con los siguientes requisitos:

- (a) Hayan construido en, o trasladado su casa a dicha parcela y residan en la misma, aunque para así hacerlo se hayan excedido del término de ciento veinte (120) días que les exigen la Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada.
- (b) Soliciten el título de propiedad al Secretario de la Vivienda, en cualquier momento durante la vigencia de esta ley.
- (c) Paguen, como precio de compraventa, la suma de un dólar (\$1) al Secretario de Hacienda al momento de otorgarse la escritura.
- (d) Para los efectos de esta sección no se considerará que viola el Artículo 76 de la Ley núm. 26 de 12 de abril de 1941 el ocupante de una parcela que la usa como residencia única que, aunque para el 1ro de junio de 1968 no tuviera título de usufructo, reunía los requisitos de la ley y de reglamento para cualificar como usufructuario, o si para esa misma fecha había adquirido, por cesión o traspaso, una parcela o parte de una parcela de un usufructuario que tiene con él lazos de consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado. 28 LPRA sec. 682.

El artículo 9-A de la Ley Núm. 35, *supra*, provee para que la transmisión del título de propiedad se realice mediante certificaciones, las cuales son inscribibles en el Registro de la Propiedad. 28 LPRA sec. 689a.

B

Es la norma firmemente establecida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico que los jueces y juezas del Tribunal de Primera Instancia son

quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba; por ello, su apreciación merece gran respeto y deferencia por parte de los foros apelativos. En ausencia de error manifiesto, prejuicio, pasión o parcialidad, no se intervendrá con sus conclusiones de hechos y apreciación de la prueba. *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476, 490 (2016); *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012); *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009); *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001); *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, 125 DPR 702, 714 (1990); *Rodríguez v. Concreto Mixto, Inc.*, 98 DPR 579, 593 (1970). Solo se podrá intervenir con estas conclusiones cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009); *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009); *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 65 (2009); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods P.R.*, 175 DPR 799, 810-811 (2009). Ciertamente, la tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es sencilla. Sin embargo, “no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad.” *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). A tales efectos, el máximo tribunal ha definido la discreción como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

La intervención del Tribunal de Apelaciones con la evaluación de la prueba testifical procede en casos en que un análisis integral de dicha evidencia pueda causar en este foro una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia. Es decir, la parte que cuestione una determinación de hechos realizada por el foro primario debe señalar el error manifiesto o fundamentar la existencia de pasión, prejuicio o parcialidad. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, *supra*.

Ahora, en cuanto a la prueba documental, los tribunales apelativos estamos en igual situación que los foros primarios y tenemos la facultad de adoptar nuestro propio criterio respecto a esta. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457, 487 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 23 (2005).

Establecido el marco legal pertinente, examinemos los errores señalados por la parte apelante.

III

En la presente causa, la parte apelante aduce que el dictamen es nulo por falta de parte indispensable, en alusión al Departamento de la Vivienda. Alega también que el TPI incidió al decretar la existencia de la parcela 37-C y que la misma le pertenece a don Germán. Sostiene, además, que hubo error del TPI al determinar que la estructura que ocupa don Germán le pertenece, por dicha cuestión estar fuera del alcance de la vista celebrada.

Entendemos que el primer señalamiento de error es inmeritorio. El Departamento de la Vivienda no formó parte del pleito ni se le concedió remedio alguno. La funcionaria de la agencia meramente compareció en su carácter oficial para explicar el tracto de la parcela 37 y el origen de la parcela 37-C.

Tal como surge prístinamente del expediente del Departamento de la Vivienda o Exhibit 1 de la parte apelada, admitido en la vista en su fondo,⁷⁶ la testigo advirtió al TPI del error administrativo cometido por el ente gubernamental. En particular, el error radicó en la descripción de la cabida de la parcela 37 en la certificación autorizada el 23 de julio de 2001. Explicó que la descripción no tomó en cuenta la renuncia de los causantes, ni la segregación efectuada a favor de don Germán. Precisamente, el dictamen parcial impugnado ordenó la corrección del error, para entonces proceder con la partición de la herencia. Es sabido que un error administrativo no crea un estado de derecho que obligue a una agencia ni

⁷⁶ Se toma conocimiento de los Autos originales recibidos en calidad de préstamo según ordenado en nuestra *Resolución* emitida el 19 de marzo de 2021; en particular, la Minuta de la vista del 22 de octubre de 2019.

impida su corrección. Es norma firme que una parte no puede pretender ampararse en una actuación administrativa incorrecta o ilegal. *Matos v. Junta Examinadora*, 165 DPR 741, 756 (2005); *Magriz v. Empresas Nativas*, 143 DPR 63, 71 (1997).

En cuanto a las adjudicaciones a favor de don Germán de la parcela 37-C y la estructura residencial sita en esta, es nuestro criterio que el TPI actuó de conformidad con la contundente prueba documental y testimonial ante su consideración. Según hemos reseñado, las declaraciones de la señora Borrero y de don Germán, unidas al testimonio de don Carlos Rubén, sostuvieron los hechos que se desprenden de los documentos contenidos en el expediente del Departamento de la Vivienda.

Los causantes renunciaron no una, sino en dos ocasiones (1967 y 1991), ante el Departamento de la Vivienda, a una parte de la parcela 37, a favor de don Germán, con el fin de ayudarlo con su problema de vivienda. De esta última renuncia, surgió un plano que delimitó los lindes de las parcelas 37 y 3-C. En el juicio se demostró que, en 2001, se emitió una certificación con una descripción errónea de la parcela 37, toda vez que excluyó la segregación del predio 37 que dio origen al 37-C. Asimismo, en 2016, el agrimensor Aulet juramentó una mensura en la que consignó que la cabida superficial correcta de la parcela 37 era de 543.468 metros cuadrados, es decir, no de 1,081 metros cuadrados, y que colindaba por el Este con la parcela 37-C. Esta rectificación contó con un plano de mensura de rectificación de cabida coetáneo y con el aval de la Oficina de Gerencia de Permisos. Por igual, en 2018, el Departamento de la Vivienda produjo un informe, el cual consignó que el Proyecto ADMV-93-4 creó la parcela 37-C, ocupada por don Germán. La mensura de la parcela 37-C arrojó una cabida de 623.8949 metros cuadrados. Todos estos documentos, entre tantos otros, forman parte del Exhibit 1 de la parte demandada.

Del mismo modo, desfilaron testimonios que el TPI creyó, acerca de la construcción de la residencia en la parcela 37-C, a coste de don Germán, con la ayuda de amigos y algunos familiares. La residencia se comenzó a

forjar allá para 1968 y se reparó en 1997. Incluso, obra en autos un recibo que data de 1997 por la compra de materiales valorados en \$527.25. Don Germán ha vivido y trabajado en la vivienda sita en la parcela 37-C desde 1977 al presente, con excepción de ciertos periodos inconsecuentes.

En fin, resolvemos que las determinaciones de hechos consignadas por el TPI están sólidamente sostenidas por la evidencia documental y la prueba testifical a la que confirió entera credibilidad. Ciertamente, el contar con los Autos Originales y con la totalidad de la prueba documental admitida, no meramente con el Apéndice sometido por la parte apelante, nos convence que el TPI merece deferencia en su determinación judicial.

IV

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y certifica la secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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