

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

CARLOS ACOSTA CASTRO Y  
MARY BLANCO OCASIO

Demandantes-Apelantes

Vs.

SUCESIÓN DE GUADALUPE  
ACOSTA ALBINO Y SUCESIÓN  
DE MARIANA CASTRO  
MARTÍNEZ COMPUESTA POR  
ADA, ANA MARÍA, JOSÉ,  
MARÍA D., OLGA LYDIA,  
JOHNNY, MARÍA IVETTE,  
ADELAIDA, ZENAIDA,  
GUADALUPE Y JULIO TODOS  
DE APELLIDOS ACOSTA  
CASTRO; SUCESIÓN DE EVA  
ACOSTA CASTRO COMPUESTA  
POR EDMANUEL, JORGE L.,  
JOSÉ FRANCISCO, MILDRED Y  
MARÍA INÉS TODOS DE  
APELLIDOS CONCEPCIÓN  
ACOSTA; CRUZ Y JOSELYN DE  
APELLIDOS MARTÍNEZ  
ACOSTA; JOHN DOE, JANE  
DOE, FULANO DE TAL Y  
FULANA DE TAL

Demandados-Apelados

KLAN202200110

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

Caso Núm.:  
SG2020CV00466

Sobre:  
Expediente de  
Dominio

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Juez Méndez Miró y la Jueza Rivera Pérez<sup>1</sup>

Méndez Miró, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de junio de 2022.

El Sr. Carlos Acosta Castro y la Sra. Mary Blanco Ocasio (conjuntamente, matrimonio Acosta-Blanco) solicitan que este Tribunal revise la *Sentencia Sumaria* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (TPI), el 14 de enero de 2022 y que notificó el 27 de enero de 2022. En esta, el TPI declaró

<sup>1</sup> Conforme a la Orden Administrativa OATA-2022-065, la Jueza Rivera Pérez sustituye a la ex Jueza Soroeta Kodesh.

no ha lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó el matrimonio Acosta-Blanco y desestimó la *Demanda* por entender que no se configuraron los requisitos de la usucapión.

Se confirma en parte y se revoca en parte la *Sentencia Sumaria* del TPI. Se devuelve al TPI para la celebración del juicio en su fondo.

#### I. Tracto Procesal

El 15 de diciembre de 2020, el matrimonio Acosta-Blanco presentó una *Demanda*<sup>2</sup> sobre expediente de dominio y usucapión del predio de terreno que se describe como sigue:

**RÚSTICA:** Predio de terreno denominado "Solar A" en el Plano para Expediente de Dominio que radica en el Barrio La Torre del término municipal de Sabana Grande, Puerto Rico con una cabida superficial de **CUATROCIENTOS DOCE PUNTO TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS** (412.3668 mc) equivalentes a cero punto mil cuarenta y nueve cuerdas (0.1049 cdas). En lindes por el **NORTE**, con terrenos de la Sucesión de don Moisés Valentín; por el **SUR**, con terrenos de la Sucesión de doña Mariana Castro Martínez y en parte con terrenos del Sr. Guadalupe Acosta Castro; por el **ESTE**, con terrenos del Sr. Guadalupe Acosta Castro y por el **OESTE**, con terrenos de la Sucesión de doña Mariana Castro Martínez. (Énfasis en original). (Predio)

---

<sup>2</sup> Al momento en que el matrimonio Acosta-Blanco presentó la *Demanda*, ya había entrado en vigor la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, según enmendada, conocida como "Código Civil de Puerto Rico" (Código Civil de 2020). Nótese que tanto el matrimonio Acosta-Blanco, la señora Ana María, como el TPI en su *Sentencia Sumaria*, aluden al viejo término de 30 años de posesión para el perfeccionamiento de la adquisición del derecho real, conforme el Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado y deorgado, 31 LPRA sec. 1, et. seq., aunque en sus escritos citan ambos, de manera indistinta. Cabe destacar que, entre sus *Disposiciones Transitorias*, el Art. 1808 del Código Civil de 2020, *supra*, establece lo siguiente:

*Acciones y derechos pendientes.*

Las acciones y los derechos nacidos y no ejercitados antes de la entrada en vigor de este Código, subsisten con la extensión y en los términos que le reconoce la legislación precedente; pero sujetándose, en cuanto a su ejercicio y procedimientos para hacerlos valer, a lo dispuesto en este Código. Si el ejercicio del derecho o de la acción se halla pendiente de procedimientos comenzados bajo la legislación anterior, y estos son diferentes de los establecidos en este Código, pueden optar los interesados por unos o por otros.

Demandó a los miembros de las Sucesiones de Guadalupe Acosta Albino (don Guadalupe), la Sra. Mariana Castro Martínez (doña Mariana) y la Sra. Eva Acosta Castro. El matrimonio Acosta-Blanco emplazó y/o notificó a todas las partes de manera personal o mediante la publicación de edictos. La Sra. Ana María Acosta Castro (señora Ana María) fue quien único contestó la *Demanda*.

Así, el 10 de mayo de 2021, la señora Ana María presentó una *Contestación a la Demanda* y una *Moción de Desestimación*. En síntesis, alegó que el Predio que ocupa el matrimonio Acosta-Blanco pertenece a las Sucesiones de don Guadalupe y doña Mariana. Explicó que, al que tratarse de bienes relictos, había que obtener las declaratorias de herederos y los relevos del caudal hereditario que expide el Departamento de Hacienda (Hacienda).

Por su parte, el 4 de junio de 2021, el matrimonio Acosta-Blanco presentó una *Oposición a: "Moción de Desestimación"*. Argumentó que ha poseído el Predio por más de 30 años<sup>3</sup>, de forma pública, pacífica, continua, a título de dueño, de buena fe y sin justo título<sup>4</sup>. Añadió que el mero hecho de que el Sr. Carlos Acosta Castro funja como un co-demandante y sea uno de los miembros de la sucesión, no impide que pueda usucapir bienes hereditarios en los cuales participará como co-heredero. Solicitó al TPI que denegara la *Moción de Desestimación* ya que se trataba de un pleito de expediente de dominio.

El 7 de julio de 2021, el TPI emitió una *Resolución* mediante la cual declaró no ha lugar la *Moción de Desestimación*. Concluyó que estaba ante una *Demanda* de

---

<sup>3</sup> *Íd.*

<sup>4</sup> *Íd.*

expediente de dominio y no de liquidación de bienes hereditarios en la cual, previo a la liquidación del caudal relicto, se requieren las declaratorias de herederos y los relevos de Hacienda.

El 16 de febrero de 2021, el matrimonio Acosta-Blanco presentó una *Solicitud de Anotación de Rebeldía* contra todas las partes que había emplazado personalmente y quienes no habían contestado la *Demanda*. El 5 de mayo de 2021, el TPI emitió una *Resolución* mediante la cual anotó la rebeldía. El 1 de septiembre de 2021, el matrimonio Acosta-Blanco presentó una *Solicitud de Anotación de Rebeld[í]a* contra todas las partes que había emplazado mediante la publicación de edictos y quienes no habían contestado la *Demanda*. El 2 de septiembre de 2021, el TPI emitió una *Resolución* y procedió de conformidad. El 15 de septiembre de 2021, el TPI emitió una *Resolución Enmendada* para corregir el apellido de los co-demandados, la Sra. Joselyn Martínez Acosta y la Sra. Cruz Martínez Acosta en la anotación de rebeldía.

El 14 de septiembre de 2021, el matrimonio Acosta-Blanco presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Sostuvo que no existían controversias medulares que requirieran la celebración de un juicio. En resumen, alegó que don Guadalupe y doña Mariana —progenitores del Sr. Carlos Acosta Castro— le cedieron verbalmente el Predio en el 1985 y que, desde esa fecha, comenzó a poseerlo pública, pacífica, en concepto de dueño e ininterrumpidamente hasta el presente. En apoyo, incluyó una *Certificación de Propiedad Inmueble* del Registro de la Propiedad en la que se acredita que la finca no está inscrita, tres declaraciones juradas de vecinos del

lugar, una carta de la antes Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) que autorizó a la Autoridad de Energía Eléctrica y a la Autoridad de Acueductos a suministrar los servicios de luz y agua a nombre de la co-demandante, la Sra. Mary Blanco, una copia de un plano de localización y mensura del solar A y un estado de cuenta del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), entre otros.

El 19 de octubre de 2021, la señora Ana María presentó una *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria* (Oposición a Sentencia Sumaria). Alegó que la cesión verbal del Predio está en controversia. Apoyó su contención con una copia de una *Declaración Jurada* de 30 septiembre de 1998 que suscribió su difunta madre, doña Mariana, en la cual afirmó ser la dueña del Predio. Igualmente, la señora Ana María negó que se hubiera consumado la usucapión porque el matrimonio Acosta-Blanco no ha poseído el predio por más de 30 años de forma pública, pacífica, continua, a título de dueños, de buena fe y sin justo título.<sup>5</sup> Esto último lo apoyó en un *Acta de Inspección Ocular y Resolución* que el TPI emitió el 16 de julio de 2019 en los casos Q2019-66 y Q2019-67 bajo la Ley Núm. 140 del 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho, 32 LPRA sec. 2871 *et seq.* (Ley Núm. 140). En esos casos, el TPI concluyó que

[d]urante el contrainterrogatorio quedó probado que [el Sr. Carlos Acosta Castro] no reside en el área sino en San Germán. También quedó probado que el [Predio] en que ubican ambas casas es de herederos, ni [la señora Ana María ni [el Sr. Carlos Acosta Castro], son

---

<sup>5</sup> Véase, nota al calce, núm. 2.

dueños privativos del [Predio] donde enclavan sus respectivas casas.<sup>6</sup>

El 2 de noviembre de 2021, el matrimonio Acosta-Blanco presentó una *Réplica a: "Moción en Oposición a Sentencia Sumaria"*. Argumentó que, para efectos del pleito, no es un requisito residir en el Predio objeto de expediente de dominio. El 14 de enero de 2022, el TPI emitió una *Sentencia Sumaria* la cual notificó el 27 de enero de 2022. Declaró no ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* del matrimonio Acosta-Blanco y desestimó su *Demanda*. Concluyó que no se configuraron los requisitos de la usucapión.

Inconforme, el 22 de febrero de 2022, el matrimonio Acosta-Blanco presentó una *Apelación*. Señaló que el TPI cometió los errores siguientes:

Erró el [TPI] al concluir que [el matrimonio Acosta-Blanco] "no [cumple] con la posesión en concepto de [dueño] que requiere la usucapión extraordinaria" porque la propiedad pertenece a unas sucesiones.

Erró el [TPI] al concluir que por "pertenecer el terreno a una sucesión de herederos no hay cabida para una posesión en concepto de dueño, por consiguiente, no procede la usucapión pretendida".

Erró el [TPI] en denegar declarar el dominio solicitado por [el matrimonio Acosta-Blanco] fundamentado en el extracto de una Resolución de unas querellas bajo la [Ley Núm. 140] (Q2019-66 y 67) que dice: "Durante el contrainterrogatorio quedó probado de (sic.) [el Sr. Carlos Acosta Castro] no reside en el área sino en San Germán. También quedó probado que el [Predio] en que ubican ambas casas es de herederos: ni [la señora Ana María] ni [el Sr. Carlos Acosta Castro] son dueños privativos del [Predio] donde enclavan sus respectivas casas."

Erró el [TPI] basado en una declaración jurada suscrita por [el Sr. Carlos Acosta Castro] [doña Mariana] el 30 de septiembre de 1998, al concluir que como ella alegó ser la dueña de [1] [P]redio de media cuerda, en el cual ubica el que predio de 412.3668 mc, el

---

<sup>6</sup> Apéndice de *Apelación*, pág. 8.

[matrimonio Acosta-Blanco] no cumple con la posesión en concepto de dueño.

El 25 de marzo de 2022, la señora Ana María presentó una *Moción Asumiendo Representación Legal y en Solicitud de Prórroga*. El 1 de abril de 2022, este Tribunal emitió una *Resolución*. Le concedió 30 días para presentar su alegato en oposición, pero esta no compareció.

Con el beneficio de la comparecencia del matrimonio Acosta-Blanco, se resuelve.

## **II. Marco Legal**

### **A. El expediente de dominio**

En aquellos escenarios en los que una propiedad nunca ha sido inscrita, su inscripción se puede gestionar por medio del expediente de dominio. Se trata de un procedimiento de naturaleza *ex parte*, que no declara derechos, sino que justifica el dominio. Luis R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, pág. 338 (3a ed., 2012 Jurídica Editores). En este tipo de casos, el juzgador sólo puede declarar justificado o no el dominio del promovente sobre los bienes que pretende inscribir. *Díaz v. Waymouth*, 13 DPR 327, 332 (1907); *Toro v. Registrador*, 25 DPR 472, 476 (1917).

La Ley Núm. 210-2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley Núm. 210-2015), regula el procedimiento de expediente de dominio. El Art. 191 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, dispone que “[e]l expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión”. Ahora bien, esta misma sección aclara –de manera clara– que:

En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir al promovente que presente el

título de adquisición de la finca cuando éste ha alegado que carece del mismo. En caso de que una de las personas citadas se oponga a la acreditación del título propuesto por el solicitante y alegue que tiene un mejor derecho que el promovente, se entenderá convertido el procedimiento de expediente de dominio en un juicio contencioso ordinario. *Íd.*

Por su parte, el Art. 184 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, contempla situaciones como la que este Tribunal examina, en la que el demandante reclama haber poseído una porción específica de un inmueble de mayor cabida por el término extraordinario que establece la ley. El Art. 184 dispone:

El titular de un derecho real impuesto sobre finca ajena no inscrita deberá instar acción ordinaria contra el dueño de la finca sobre la cual recae su derecho, ante el Tribunal de Primera Instancia en cuya demarcación radique el inmueble. La sentencia final y firme dictada en dicho procedimiento será título bastante para la correspondiente inscripción en el Registro, salvo que la finca deba ser segregada. En estos casos deberá cumplirse además con lo dispuesto en el Artículo 148 de esta Ley.

#### **B. La sucesión y la cesión de bienes hereditarios**

Una comunidad hereditaria se caracteriza por ser universal, pues los herederos son titulares de una cuota abstracta de los bienes que componen la masa hereditaria. *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR 80 (2010).

En otras palabras, el objeto de la comunidad hereditaria es la herencia como un todo y no cada bien, derecho u obligación en particular. Los herederos obtienen un derecho sobre la herencia, no sobre los bienes particulares. *Kogan v. Registrador*, 125 DPR 636, 650 (1990). Además de universal, la comunidad hereditaria es también forzosa, "en cuanto surge con independencia absoluta de la voluntad de los titulares".



Íd., pág. 651. En virtud de esta característica, la comunidad hereditaria se extingue sólo tras ocurrir la partición de la herencia. Mientras no se efectúe la partición, ningún coheredero puede reclamar específicamente un bien, los herederos sólo tienen "un derecho en el complejo hereditario". Íd., pág. 652.

Ahora bien, el Foro Máximo ha resuelto que, en el caso particular de que uno de los herederos posea un bien de la comunidad hereditaria por un término de 30 años o más a nombre propio, y en exclusión total de los demás coherederos, ese heredero puede adquirir el dominio de dicho bien mediante la prescripción adquisitiva o usucapión.<sup>7</sup> *Alonso v. Muñoz*, 76 DPR 549, 555-556 (1954). Allí se expresó que "[l]o indispensable es la posesión en concepto de propietario exclusivo de los bienes de que se trata. Esa posesión en tal concepto debe probarse suficientemente. En caso de duda, ha de presumirse que el coheredero no posee en nombre propio exclusivamente, sino por sí y en nombre de los demás, como condueño, y no como dueño exclusivo". Íd., pág. 560. Para que esto pueda ocurrir, es necesario que el coheredero que ostente la posesión cumpla cabalmente con todos los requisitos en ley para la prescripción adquisitiva o usucapión. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 181 (2005).

### C. Usucapión<sup>8</sup>

El dominio de un bien inmueble, así como otros derechos reales, se puede adquirir a través de la

---

<sup>7</sup> Como se sabe, el Código Civil de 2020, *supra*, entró en vigor 180 días después de que se aprobó la Ley 55-2020, esto es, el 28 de noviembre de 2020. Por ende, la jurisprudencia interpretativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico que se cita en esta *Sentencia* incorpora los términos prescriptivos y demás, conforme al Código Civil de 1930, *supra*.

<sup>8</sup> Íd.

prescripción adquisitiva o usucapión. Art. 777 del Código Civil de 2020. Esto es, la usucapión consiste en “la adquisición del dominio u otro derecho real posible por medio de la posesión civil mantenida durante el tiempo y con arreglo a las condiciones que requiere la ley”. J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., 2002, T. II, págs. 263-264. Además, persigue evitar que las cosas queden en el abandono y la incertidumbre. *Íd.*

Existen dos formas de adquirir mediante la usucapión: la prescripción ordinaria y la prescripción extraordinaria. A continuación, un recuento de las características de una y otra. La primera de las formas, la prescripción ordinaria, requiere además que exista buena fe y justo título por el tiempo determinado en ley. Art. 783 del Código Civil de 2020, *supra*. La buena fe que se requiere consiste en la creencia de que se es dueño realmente de la cosa, porque se adquirió de quien se creía podía transmitir el dominio. Art. 784 del Código Civil 2020, *supra*. En cuanto a justo título, el poseedor tiene que haber adquirido esa posesión a través de un negocio jurídico mediante el cual normalmente se traspa la titularidad.<sup>9</sup> El título se entiende justo cuando es legalmente suficiente para transferir el dominio o el derecho real de cuya prescripción se trate y éste debe ser verdadero, probado y válido, pero no significa que tiene que ser perfecto. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838-839 (2011). Entiéndase, “[p]ara la prescripción ordinaria del

---

<sup>9</sup> En cuanto a justo título, véanse el Art. 780 y el Art. 785 del Código Civil de 2020, *supra*. que establecen: el título para la prescripción ha de ser justo y debe probarse; y es el que legalmente baste para transmitir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley". *Díaz v. Delgado*, 41 DPR 835 (1931). En prescripción ordinaria, la posesión en concepto de dueño se tiene que dar por diez años.<sup>10</sup> Art. 783 y Art. 788 del Código Civil de 2020, *supra*.

A diferencia de la usucapión ordinaria, en la extraordinaria, el mero transcurso del tiempo será determinante para configurar el derecho real sobre los bienes por su posesión. Art. 783 del Código Civil de 2020, *supra*. Este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido, actualmente, 20 años conforme al Código Civil de 2020, *supra*. Entiéndase, el usucapiante que adquiere el dominio sobre una propiedad de esta forma, sólo tiene que poseer en concepto de dueño, pública, pacífica. Art. 778 y Art. 783 del Código Civil 2020, *supra*.<sup>11</sup>

El Código Civil establece que la posesión se tiene que dar de manera: (a) ininterrumpida, (b) pacífica, (c) pública, y en concepto de dueño por el tiempo que fije la ley. Art. 777 del Código Civil de 2020, *supra*; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977); *Bravman González v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*, *supra*, pág. 838. Para que la usucapión tenga eficacia material, la posesión tiene que

---

<sup>10</sup> La usucapión no surtirá efecto si se interrumpe el término o plazo mediante el cual se posee la cosa o derecho en concepto de dueño de forma pública y pacífica. *Adm. De Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 30 (2012). Con respecto a la interrupción, el Art. 781 del Código Civil de 2020, *supra*, específicamente establece que "para los efectos de la usucapión, la posesión se interrumpe: (1) cuando haya una pausa de más de un año; (2) por el emplazamiento o citación judicial al poseedor, aunque sea por mandato del tribunal o un juez incompetente; (3) 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 (4) por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor haga del derecho del dueño. *Íd.*

<sup>11</sup> *Íd.*

ser en concepto de dueño. Art. 779 del Código Civil de 2020, *supra*. “[S]ólo la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio”. *Bravman González v. Consejo Titulares del Condominio Palma Real, supra*, 839, citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo III, Vol. 1, 3ra. ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 318. Al respecto, la profesora y ex jueza de apelaciones, Migdalia Fraticelli Torres, nos recuerda que ante alegaciones de que se posee “en concepto de dueño” hay que examinar dos factores: (1) que el poseedor no ostente la cosa por el permiso, licencia o autorización que le concedió el dueño, o por mera tolerancia, definida como la posesión que se deriva de la autorización, licencia o permiso concedido por el verdadero dueño. *Dávila v. Córdova, supra*, 143; y (2) que el poseedor se perciba a sí mismo como dueño y que los demás lo perciban igual. *Echevarría Muñiz v. Casiano Díaz*, KLAN 2014-00618, 2014 WL 3830975 (TCA).

En cuanto al primer factor, se ha establecido que el usucapiente tiene que poseer en concepto de dueño, por lo que actos de mera tolerancia no darán paso para adquirir el dominio de un derecho real sobre un inmueble (Énfasis nuestro). *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 143 (1954). Dichos actos son insuficientes para que se cumpla con los requisitos de la prescripción extraordinaria, puesto que no configura la posesión en concepto de dueño.

La norma que demarca la diferencia entre lo que constituye la tolerancia o la mera tolerancia, la estableció el Tribunal Supremo hace más de seis décadas:

Nunca se considerará en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, aquella posesión que se derive de la

autorización, permiso, licencia concedida por el dueño, pero sí se considerará en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, aquella posesión que se derive de la tolerancia del dueño pues tal tolerancia, se convierte en realidad de verdad y de derecho, en el abandono por un derecho por parte del dueño, y el fin social que persigue la prescripción, es que no haya derechos abandonados que puedan afectar al crédito territorial, a la productividad, cual orden jurídico de la propiedad nacional. (Énfasis nuestro). *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 143 (1954).

Posteriormente, el Tribunal Supremo ha reiterado esta norma. Todo aquel que posea con permiso, autorización o en representación de otro no podrá adquirir el dominio, ni ningún otro derecho por virtud de la prescripción ordinaria o extraordinaria. *Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real, supra*, 839; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977); *Dávila v. Córdova, supra*, págs. 143-148. Dicho de otro modo, quien posee por mera tolerancia, no posee en concepto de dueño. Esa persona obtuvo un permiso del dueño o este le autorizó a estar ahí o construir.

En cuanto al segundo factor, 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, 119 (1970). Asimismo, el Tribunal Supremo expresó al respecto:

Debemos dejar establecido, que siempre se considerará como una posesión en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, la posesión atribuida al poseedor por la creencia pública y general, en el sentido, que el poseedor es dueño de la cosa poseída, independientemente de la creencia que sobre el particular pueda tener

el propio poseedor. (Énfasis nuestro). *Dávila v. Córdova, supra*, pág. 143-148.

El Tribunal Supremo ha establecido que se acredita la prescripción extraordinaria, cuando el tribunal tenga prueba de que: (1) existe una posesión ininterrumpida del inmueble durante 30 años; (2) el dueño del inmueble toleró la posesión; (3) el usucapiente entró en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia del dueño; (4) el usucapiente mantuvo la posesión en concepto público de dueño en línea con la creencia colectiva, no con la personal, de que es dueño del inmueble; (5) la posesión también es pública y pacífica; (6) no se haya interrumpido naturalmente (abandono de la cosa por el usucapiente por más de un año) o civilmente (diligencia judicial o notarial), o por el usucapiente reconocer expresa o tácitamente el derecho del dueño, antes de que pasen los 30 años para consumir la prescripción; y (7) sin que el usucapiente haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia, después de consumada la prescripción extraordinaria. *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 150-151 (1954).

#### **D. Moción de Sentencia Sumaria**

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo de la sentencia sumaria. 32 LPRA Ap. V, R. 36. Mediante este, una parte puede establecer la ausencia de una controversia sustancial que amerite dilucidarse en un juicio. Así, el tribunal está en posición de aquilatar la prueba y adjudicar las controversias que plantean las partes. *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, 195 DPR 769, 784-785

(2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224-227 (2015). El propósito principal de este mecanismo procesal es prescindir del juicio en aquellos casos civiles en los cuales no existan controversias genuinas de hechos materiales. Así se materializa una solución justa, rápida y económica en los casos. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Quien promueve la resolución sumaria de un caso tiene que presentar una moción que esté fundamentada en cualquier evidencia (o declaraciones juradas) que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. "Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. JTS 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que activa la reclamación no puede ser especulativa o abstracta, sino real. Entiéndase, de naturaleza tal que "permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". *Meléndez v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 110; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010). Es decir, la resolución sumaria procede solo cuando surge con precisión y claridad que la otra parte no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición la prueba necesaria para resolver la controversia.

Al dictar sentencia sumaria, el tribunal debe: (a) analizar los documentos que se acompañan con la moción que solicita la sentencia sumaria, los que se acompañan con la oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (b) determinar si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994). El tribunal dictará sentencia sumariamente si los documentos presentados demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede la petición del promovente.

En cuanto a la facultad revisora de este Tribunal, en *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, el Foro Judicial Máximo aclaró el estándar de revisión que se debe utilizar al evaluar las denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. A saber, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI. Por lo cual, este Tribunal solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el TPI y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Además, este Tribunal debe examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opone a la resolución sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 118. La revisión de este Tribunal es *de novo*. Este Tribunal debe asegurar que, tanto la solicitud de sentencia sumaria, como la oposición correspondiente, cumplen con los requisitos de forma que requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, este Tribunal deberá enumerar los hechos que están en controversia y aquellos



que están incontrovertidos. Finalmente, este Tribunal debe revisar si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos planteados. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 119.

A la luz de la normativa expuesta, se resuelve.

### III. Discusión

Según se indicó en la Sección II (B) de esta *Sentencia*, este Tribunal se rige por los mismos criterios que el TPI a la hora de determinar si procede dictar una sentencia sumaria. Corresponde, pues, realizar un examen de *novo*.

En primer lugar, este Tribunal debe determinar si las partes cumplieron con los requerimientos de forma que exige la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. De una parte, este Tribunal examinó la *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó el matrimonio Acosta-Blanco y la *Oposición a Sentencia Sumaria* que presentó la señora Ana María. Se desprende que, en términos generales, ambas partes cumplieron con la Regla 36, *supra*. Esto es, desglosaron los hechos que no están en controversia, se refirieron a la prueba documental; y, en el caso de la señora Ana María, desglosó los hechos que, a su juicio, impiden resolución sumaria.

En segundo lugar, y según se indicó en la Sección II (B) de esta *Sentencia*, no se dictará sentencia sumaria en los casos donde existan controversias de hechos materiales y esenciales. En este caso, la prueba que acompañó a los escritos demostró que existen hechos materiales o sustanciales en controversia los cuales son determinantes para decidir en cuanto a la procedencia o no de la usucapación de manera sumaria.

De entrada, el TPI se limitó a incluir, y sin enumerar, dos hechos que no están en controversia, a saber: (1) que el matrimonio Acosta-Blanco y la señora Ana María construyeron una propiedad en el Predio; y (2) que el Predio pertenece a una sucesión de herederos. Este Tribunal acoge ambas "determinaciones" y, a continuación, las incorpora a las determinaciones de hechos incontrovertidos adicionales las cuales se amparan en el expediente:

1. Don Guadalupe falleció el 18 de abril de 2002 y doña Mariana falleció el 27 de diciembre de 2010.
2. Don Guadalupe y doña Mariana son los progenitores del Sr. Carlos Acosta Castro y de la señora Ana María.
3. La Sucesión de Don Guadalupe y doña Mariana está compuesta por: la Sra. Ada Acosta Castro, la señora Ana María, el Sr. José Acosta Castro, la Sra. María D. Acosta Castro, la Sra. Olga Lydia Acosta Castro, el Sr. Johnny Acosta Castro, la Sra. María Ivette Acosta Castro, la Sra. Adelaida Acosta Castro, la Sra. Zenaida Acosta Castro, la Sra. Guadalupe Acosta Castro, el Sr. Julio Acosta Castro, la Sra. Eva Acosta Castro y el Sr. Carlos Acosta Castro.
4. El Predio objeto de este litigio es:  
  
RUSTICA: Predio de terreno denominado "Solar A" en el Plano para Expediente de Dominio que radica en el Barrio La Torre del término municipal de Sabana Grande, Puerto Rico con una cabida superficial de CUATROCIENTOS DOCE PUÑTO TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (412.3668 mc) equivalentes a cero punto mil cuarenta y nueve cuerdas (0.1049 cdas). En lindes por el NORTE, con terrenos de la Sucesión de don Moisés Valentín; por el SUR, con terrenos de la Sucesión de doña Mariana Castro Martínez y en parte con terrenos del Sr. Guadalupe Acosta Castro; por el ESTE, con terrenos del Sr. Guadalupe Acosta Castro y por el OESTE, con terrenos de la Sucesión de doña Mariana Castro Martínez.
5. El Predio no consta inscrito en el Registro de la Propiedad.
6. El Predio no tiene cargas ni gravámenes.

7. El Predio pertenece a la Sucesión de Don Guadalupe y doña Mariana.
8. El matrimonio Acosta-Blanco y la señora Ana María construyeron sus propiedades en el Predio.
9. El matrimonio Acosta-Blanco no tiene un título inscribible en el Registro de la Propiedad.
10. El 30 de septiembre de 1998 la doña Mariana suscribió una Declaración Jurada la cual lee como sigue:

DECLARACIÓN JURADA

Yo, Mariana Castro Martínez, mayor de edad, soltera por divorcio, propietaria y vecina de Sabana Grande, Puerto Rico, bajo juramento declaro:

- 1- Que soy del nombre y de las circunstancias personales arriba expresadas.
- 2- Que soy dueña de un predio de terreno que radica en el Barrio La Torre, Carret. 367 Km 2.6 Interior, Sector Papayo de media cuerda de terreno.
- 3- Que con mi AUTORIZACIÓN mis hijos Ana María Acosta Castro y Johnny Acosta Castro construyeron casa cual una estructuras (sic.) de vivienda de cemento y techadas en zinc. (dos viviendas)
- 4- Que el Huracán GEORGES les destruyó las viviendas y no tengo objeción alguna para que se les ayude a reconstruirlas.
- 5- Que todo lo expresado es la verdad y nada más que la verdad.

Y para que así conste, juro y suscribo la presente, en Sabana Grande, Puerto Rico, hoy 30 de septiembre de 1998.

FDO. Mariana Castro Martínez  
DECLARANTE

AFFID. NÚM. 16,787

Jurada y suscrita ante mí por Doña Mariana Castro Martínez, de las circunstancias personales antes expresadas y ha quien doy fe de conocer personalmente.

Dada en Sabana Grande, P.R. a 30 de septiembre de 1998.

FDO. NOTARIO PÚBLICO

11. El 16 de julio de 2019, la Jueza Municipal Margarita E. Gaudier Lavergne del Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Sabana Grande, emitió un Acta de Inspección Ocular y Resolución en el Caso Civil Núm. Q2019-66 y Q2019-67 sobre Ley Núm. 140.

Con respecto a los hechos que están en controversia, este Tribunal identifica los siguientes:

1. si el matrimonio Acosta-Blanco ha poseído la propiedad en concepto de dueño, sin interrupción, por el periodo que requiere el Código Civil, *supra*.
2. si el matrimonio Acosta-Blanco efectuó algún acto indicativo que demuestre que exteriorizó la intención de hacer suyo el Predio de forma exclusiva, con ánimo de excluir a todos los demás herederos.
3. si el matrimonio Acosta-Blanco está poseyendo la propiedad y disfrutándola en concepto de dueño exclusivo o por mera tolerancia del resto de los co-herederos.

Tratándose de controversias sustanciales, al denegar la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, el TPI actuó como corresponde. Sin embargo, el TPI no podía desestimar sin más. Presente controversias reales sobre hechos medulares que impactan —más bien determinan— el resultado del caso, debió permitir que la prueba desfile y así adjudicar el reclamo del matrimonio Acosta-Blanco.

Por último, corresponde examinar si el TPI aplicó el derecho a la controversia de manera correcta. El TPI centró sus esfuerzos en determinar si se configuraron los requisitos de la usucapión. En este ejercicio, aplicó el derecho a los hechos de manera incorrecta.

Primero, el TPI erró al ordenar la desestimación de la *Demanda* bajo el razonamiento de que el matrimonio Acosta-Blanco “no se cumple con la posesión en concepto

de dueños que requiere la usucapión extraordinaria".<sup>12</sup> Se equivocó también al determinar que, como el terreno donde enclava el Predio pertenece a una sucesión de herederos, no procede la usucapión. Tal y como se indicó en la Sección II (B) de esta *Sentencia*, nada impide que un heredero pueda usucapir bienes que forman parte de la masa hereditaria. Así lo ha refrendado el Foro Máximo en varias ocasiones, sobre todo en *Alonso v. Muñoz, supra*. Allí se indicó que, aun cuando la regla general es que la acción de partición de herencia es imprescriptible, uno de los herederos puede adquirir un bien integrante del caudal hereditario por prescripción adquisitiva, si lo ha poseído de modo exclusivo, pacíficamente y en concepto de dueño por el tiempo legalmente previsto. Según expresó el Tribunal Supremo, la imprescriptibilidad de la acción de partición de herencia descansa en una posesión en común o proindiviso, mas no puede invocarse cuando uno de los coherederos ha poseído la herencia en concepto de dueño y por tiempo suficiente para ganarla por prescripción. Por consiguiente, mientras uno de los coherederos posea la cosa proindiviso, en concepto de coheredero, posee en nombre de todos. No obstante, si uno de los coherederos deja de poseer en concepto de coheredero o condueño y posee, por más de 30 años, bajo el Código Civil de 1930, *supra*, y por 10 años bajo el Código Civil de 2020, una finca específica de la comunidad –o la totalidad de los bienes comunes– en forma exclusiva y en nombre propio, percibiendo solamente él los beneficios, frutos y productos de tal finca o de tales bienes sin que los

---

<sup>12</sup> *Íd.*, pág. 18.

demás condueños participen en los beneficios y las cargas de tal posesión, entonces ese condueño o coheredero estaría poseyendo en concepto de dueño y podría adquirir el dominio en virtud de la prescripción adquisitiva extraordinaria, por usucapión. *Alonso v. Muñoz, supra*, págs. 555-556. Es decir, contrario a lo que resolvió el TPI, el hecho de que el terreno pertenezca a una sucesión no es impedimento para que adquiriera el dominio de la propiedad mediante usucapión. Por el contrario, la doctrina establece que, si uno de los herederos posee un bien de la comunidad por el término que establece la Ley, a nombre propio y en exclusión total de los demás coherederos, este puede adquirir el dominio de dicho bien mediante la prescripción adquisitiva. Ahora bien, será necesario que el co-heredero que ostente la posesión cumpla con todos los requisitos en ley para la usucapión. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, supra*.

En segundo lugar, el TPI se equivocó al determinar que no se consumó la usucapión en base a la *Declaración Jurada* que suscribió doña Mariana allá para el año 1998. Nótese que esta se efectuó como parte de un caso bajo la Ley Núm. 140, *supra*, que nada tenía que ver la posesión del predio. Así lo comprueba la propia *Declaración Jurada* cuando establece que se firmó con el propósito único de autorizar a sus hijos, la señora Ana María y a su hermano, el Sr. Carlos Acosta Castro, para solicitar ayudas para reconstruir sus viviendas ante los daños que ocasionó el Huracán Georges. Si bien en esta *Declaración Jurada* otra persona declaró ser dueña del predio, ello no evidencia que el matrimonio Acosta-Blanco no cumpla con la posesión en concepto de dueño. Por otro lado, el

TPI resolvió en base a lo que entendió fueron hechos probados y determinados en otro caso en el que lo único que se estaba atendiendo –y de manera provisional– era una controversia entre vecinos bajo la Ley Núm. 140, *supra*. A juicio del TPI, en aquel caso, se probó que el terreno en que ubican las casas es “de herederos”.<sup>13</sup> De nuevo, según se indicó en la Sección II (B) de esta *Sentencia*, la doctrina vigente no derrota la posibilidad de usucapir porque una propiedad forme parte de una sucesión. En todo caso, ese hecho que el TPI determinó que se probó en el caso bajo la Ley Núm. 140, *supra*, lo que demuestra es que la propiedad objeto del expediente de dominio colinda con otra propiedad de la señora Ana María, quien reconoce al matrimonio Acosta-Blanco como sus vecinos.

De otro lado, el Art. 709 del Código Civil, 31 LPRA 7827, establece que “una persona puede cambiar el concepto de su posesión inicial para pasar a serlo en otro distinto mediante la exteriorización de su voluntad”. Para que medie la interversión del título, quien pretende prescribir deberá demostrar que en determinado momento comenzó a poseer a título de único propietario de la cosa, haciendo conocer a los restantes copartícipes de tal circunstancia. Esta circunstancia significa también haber dejado de poseer como heredero, ya que, si reconoce que su posesión se deriva de su calidad de heredero, entonces estaría poseyendo el bien como parte de la masa indivisa que corresponde a la sucesión y no podría usucapir.

---

<sup>13</sup> *Íd.*

En fin, corresponde llevar a cabo un juicio en su fondo para establecer en qué concepto el matrimonio Acosta-Blanco poseyó o posee la propiedad, esto es, si la posee: (a) en concepto de dueño; o (b) en concepto de herederos, bajo la mera tolerancia de los demás co-herederos y, por supuesto, (c) si cumplió con los demás requisitos para que se configure la usucapión el cual incluye el de temporalidad. Ello es esencial, más bien determinante, para establecer si se produjo la usucapión.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia Sumaria* del TPI en parte y se revoca, en parte. Se devuelve al TPI para que celebre un juicio en su fondo conforme con lo dispuesto aquí.

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

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