

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

SUCN. DE NÉSTOR  
SÁNCHEZ  
HERNÁNDEZ Y SUCN.  
DE MILAGROS VADI  
ARCELAY  
COMPUESTA POR:  
MILAGROS JOAQUINA  
SÁNCHEZ VADI t/c/p  
MILAGROS SÁNCHEZ  
VADI, RAFAEL  
ANTONIO SÁNCHEZ  
VADI y RAFAEL  
SÁNCHEZ VADI

Apelante

v.

HON. JORGE ESTEVES  
MARTÍNEZ, ALCALDE  
DEL MUNICIPIO  
AUTÓNOMO DE  
AÑASCO

Apelada

KLCE202100198

*Certiorari* acogido como  
*Apelación*

Procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala de MAYAGÜEZ

Caso Núm.:  
ISCI201600873

Sobre:  
Prescripción Adquisitiva,  
Extraordinaria  
(Usucapión)

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Rivera Marchand, la Jueza Barresi Ramos y la Jueza Mateu Meléndez.

Mateu Meléndez, Jueza ponente

**SENTENCIA**

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

El 23 de febrero de 2021, la Sucesión de Néstor Sánchez Hernández y la Sucesión de Milagros Vadi Arcelay compuesta por Milagros Joaquina Sánchez Vadi; Rafael Antonio Sánchez Vadi y Rafael Sánchez Vadi (la parte apelante) compareció ante este Tribunal mediante recurso de *Certiorari*.<sup>1</sup> En este, nos solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida el 22 de enero de 2021, y notificada el día 27 del mismo mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (TPI). Mediante el aludido dictamen, el TPI declaró Con Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* que

<sup>1</sup> Por tratarse de la revisión de una sentencia que dispone de la totalidad del caso, acogemos el presente recurso como una *Apelación*, sin alterar su designación alfanumérica.

presentara el Municipio de Añasco y, por consiguiente, desestimó la causa de acción de epígrafe.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, confirmamos la *Sentencia* emitida en el caso.

#### I

El 11 de agosto de 2016, la parte apelante presentó una *Demanda* sobre prescripción adquisitiva extraordinaria al amparo del Artículo 1859 del Código Civil de Puerto Rico de 1930,<sup>2</sup> 31 LPR Sec. 5280, contra el Hon. Jorge Estévez Martínez como Alcalde del Municipio Autónomo de Añasco. En síntesis, alegó que han poseído por más de treinta (30) años de manera pública, pacífica, ininterrumpida, en concepto de dueños y de manera civil la Finca número 2319 inscrita al folio 228 del tomo 220 de Añasco cuya descripción manifestó es:

URBANA: Solar radicado en el Barrio Pueblo de Añasco, Puerto Rico, compuesto de 232.29 metros cuadrados y en lindes por el Norte en 23.68m con casa de Sofía Urutia, antes, hoy Juan Valle; por el Sur, en 23.68m con casa de Agapito Miranda antes, hoy Fabián Méndez; por el Este, en 11.28m con la Calle Victoria y por el Oeste en 11.28 con casa de Alfonso Muñiz antes, hoy Sucesión Miguel Ramírez. Contiene una casa de madera techada de zinc, semi alta de 22 pies de frente por 36 pies de fondo con balcón al frente.

Tras varios trámites procesales, el 4 de abril de 2017, el Municipio de Añasco (Municipio) contestó la *Demanda* y negó las alegaciones de esta. Afirmativamente, sostuvo ser el dueño registral de la propiedad en cuestión y negó que la parte apelante poseyó en concepto de dueño. Específicamente, arguyó que dicha posesión ha sido ostentada en calidad de usufructuario, por lo que están impedidos de adquirir el dominio mediante prescripción.

---

<sup>2</sup> Debido a que el derogado Código Civil de 1930 era el cuerpo legal vigente al momento de instarse la acción de epígrafe que dio origen a la controversia ante nuestra consideración, se hace referencia a dicho cuerpo legal en la presente *Sentencia*. Sin embargo, este foro toma conocimiento judicial respecto a que el estado de derecho vigente es la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, 31 LPR sec. 5311 et seq., que es el Código Civil de 2020.

Así las cosas, el 28 de octubre de 2019, el Municipio sometió una *Moción solicitando sentencia sumaria*. En esta, reafirmó ser el dueño registral de la propiedad que posee la parte apelante en virtud de un usufructo; el que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad. Sostuvo que, en virtud del usufructo concedido, la parte apelante tiene la posesión y el uso de la propiedad, por lo que no se activan los requisitos de posesión que requiere la usucapión extraordinaria. Asimismo, propuso la existencia de doce (12) hechos sobre los que alegó no existía controversia, y sometió los documentos que apoyan los hechos incontrovertidos propuestos. En virtud de los hechos que propuso, en conjunción con el derecho aplicable expuesto, el Municipio reclamó que la posesión que ha ostentado la parte apelante ha estado limitada al uso y aprovechamiento del solar que concede el usufructo. Esta, difiere de aquella que es susceptible de producir el dominio por la prescripción extraordinaria, que, entre otras cosas, debe ser tenida en concepto de dueño. Por consiguiente, reclamó que no están presentes los elementos necesarios para que la parte apelante pueda adquirir el título del solar mediante un expediente contradictorio o usucapión por prescripción extintiva.

De igual forma, aseveró que el usufructo mediante el cual la parte apelante adquirió el uso y aprovechamiento del solar es un derecho real inscrito que no alberga la aplicación de inversión de título. Negó a su vez que los hechos del caso establezcan los elementos para sustituir la posesión en calidad de usufructuario por la posesión en concepción de dueño. Específicamente, argumentó que los actos externos señalados por la parte apelante para sustentar su reclamación de inversión de título; el hipotecar la propiedad, no puede considerarse como un acto que sólo realiza el dueño. Esto debido a que las hipotecas se hicieron sobre la casa que enclava en la finca y no sobre esta última.

Por su parte, el 14 de noviembre de 2019, la parte apelante sometió una *Solicitud de Sentencia Sumaria* en la que tras exponer los hechos relacionados a actos externos e inversión de título, así como el derecho aplicable sobre esto último, peticionó del TPI dictar sentencia sumaria a su favor en la que reconozca que adquirió la propiedad en controversia por usucapión extraordinaria y que el Municipio perdió todo su derecho por la doctrina de inversión de título. Sobre este escrito, el 20 de diciembre de 2019, el Municipio sometió una *Moción notificando incumplimiento con la Regla 36.3 Procedimiento Civil*, así como una *Réplica a sentencia sumaria de la parte demandante*. En ambos escritos, destacó que la petición de sentencia sumaria sometida por la parte apelante incumplió con los requisitos de forma que nuestro ordenamiento jurídico establece para este tipo de mociones. En su réplica, para oponerse a la petición sumaria de la parte apelante, reprodujo los argumentos planteados en su propia moción de sentencia sumaria y sometió documentos en apoyo.

Tras la presentación de varios escritos, mediante *Resolución y/u Orden* del 7 de enero de 2021, el TPI dio por sometido ambas peticiones sumarias. Posteriormente, con fecha del 22 de enero de 2021, emitió la sentencia que hoy revisamos en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante la componen:
  - a. Milagros Joaquina Sánchez Vadi t/c/p Milagros Sánchez Vadi, mayor de edad, soltera, secretaria de PRO-BONO, Inc., y vecina de 44 Calle Victoria, Añasco, Puerto Rico, 00610.
  - b. Rafael Antonio Sánchez Vadi, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de Añasco, Puerto Rico, con dirección postal QC-53 Sagrado Corazón, Añasco, Puerto Rico 00610.
  - c. Rafael Sánchez Vadi, mayor de edad, casado con Hilda Esther Figueroa Vélez, propietario y vecino de 53 Sagrado Corazón, Añasco, Puerto Rico 00610.
2. La parte demandada es el Municipio Autónomo de Añasco, a través de su Alcalde, el Honorable Jorge Estévez Martínez. El Municipio de Añasco es una entidad jurídica de gobierno local, subordinada a la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus leyes, cuya finalidad es el bien común local y dentro de este y en forma primordial, a atención de asuntos,

problemas y necesidades colectivas de sus habitantes. Tiene poderes para demandar y ser demandado, denunciar, querellarse y defenderse en cualquier tribunal de justicia y organismos administrativos.

3. El Municipio de Añasco es el dueño registral de la propiedad que se describe a continuación:
  - a. ---**URBANA**: Barrio Pueblo de Añasco. Cabida 232.29 metros cuadrados. Linderos: NORTE, en 23.78 centímetros con la casa de Sofía Urrutia, antes, hoy con Juan Valle. SUR, en 23 metros y 78 centímetros con la casa de Agapito Miranda, antes, hoy con Fabian Méndez. ESTE, en 11 metros 28 centímetros con la calle Victoria. OESTE, en 11 metros 28 centímetros con casa de Alfonso Muñiz, antes, hoy con Sucesión Miguel Ramírez.
4. En la finca antes descrita enclavaba una casa de madera techada en zinc en solar de ejidos la cual fue destruida y en su lugar se edificó las siguientes obras:
  - a. "A" primera planta construida en hormigón y bloques de hormigón dedicada al comercio que mide 27 pies de frente por 44 pies de fondo. Contiene 2 servicios sanitarios, cocina y salón comedor, valorada en \$11,000.00; "B" segunda planta construida en hormigón, bloques de hormigón y madera, techada de zinc, dedicada a vivienda que mide 27 pies de frente por 44 de fondo. Consta de 3 cuartos dormitorios, sala, comedor, cocina, *laundry*, balcón y servicio sanitario, valorada en \$11,000.00. Finca Número 2319-Añasco.
5. La finca antes descrita es una segregación de la finca número 817 inscrita al folio 152 del tomo 14 de Añasco. Quedó inscrita al folio 71 vuelto del tomo 66 de Añasco, finca 2319, inscripción tercera de dominio, en el Registro de la Propiedad de Mayagüez, Puerto Rico.
6. El número de catastro de la finca 2319 de Añasco es 154-088-027-10-001.
7. Del documento titulado Certificación de propiedad inmueble expedido el 12 de agosto de 2016 por el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico surge:
  - a. Titulares
    - i. A favor de Milagros Vadi t/c como Milagros Vadi Arcelay, Milagros Sánchez Vadi y Rafael Sánchez Vadi, valor de \$25,000.00, solamente en cuanto a la casa con el uso y aprovechamiento del solar, inscripción 8.
    - ii. Consta inscrito el solar a favor del Municipio de Añasco, inscripción 1.
    - iii. Milagros Vadi t/c como Milagros Vadi Arcelay, viuda, valor \$3,960.31 adquiere las participaciones de Néstor Luis Sánchez López y Rafael Antonio Sánchez Vadi, inscripción 10.
  - b. Cargas y Gravámenes

- i. Cuota Viudal Usufructuaria: a favor de Milagros Vadi t/c como Milagros Vadi Arcelay, inscripción 8.
8. Surge del documento titulado Escritura número 19, otorgada en Añasco, Puerto Rico el 27 de julio de 1953, ante el notario Enrique Báez García, que, el Municipio de Añasco segregó para sí y **constituyó el usufructo de la referida finca 2319**. Del documento se desprende que compareció al acto don Alcides Figueroa en su carácter de Alcalde de Añasco, Puerto Rico, en cumplimiento con las disposiciones de una ordenanza aprobada el día 27 de febrero de 1951, quien segrega para sí este solar, sin que se exprese valor, **y cede el uso y aprovechamiento del solar** a favor de Juana Miranda Méndez, mayor de edad, viuda, propietaria y vecina de Añasco, teniendo el derecho de usufructo un valor de \$25.00. Por la misma Escritura la citada Juana Miranda Méndez, a su vez, vende a favor de César Agostini Álvarez, mayor de edad, casado con Isabel Chapel, empleado y vecino de Añasco, **la casa antes descrita con el uso y aprovechamiento del solar**, por precio de \$2,000.00, recibidos por la vendedora.
9. Luego de constituido el usufructo surge que la parte demandada adquiere **la casa que enclava en el solar** de la siguiente forma:
  - a. De la Escritura Número 22 de Compraventa otorgada el 14 de junio de 1955 ante el notario Enrique Báez García, surge que don César Agostini Álvarez, su esposa doña Isabel Chapel y don Néstor Sánchez Hernández y su esposa doña Milagros Vadi Arcelay formalizaron la compraventa de la edificación contenida en la finca 2319 que se describe: "casa de madera, techada en zinc, semi alta, de veintidós pies de frente por treintiseis de fondo, con balcón al frente. **Pero el solar que [sic] forma parte de los ejidos de la población del Municipio de Añasco**, corresponde a dichos esposos a [sic] virtud de cesión hecha por la Asamblea Municipal de Añasco. Constituye el precio de venta de la casa y la cesión del usufructo sobre el solar la suma ajustada y convenida de DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES (\$2,500.00)."
10. De la Escritura Número 24 de Hipoteca otorgada el 8 de febrero de 1966 ante el notario José Sabater emerge que don Néstor Sánchez y su esposa doña Milagros Vadi formalizaron dicho negocio jurídico por \$3,000.00 con pagaré a la orden del portador sobre la finca 2319.
  - a. En la parte posterior de la referida Escritura Número 24 se desprende la siguiente nota: Inscrita la hipoteca que comprende este documento al folio 72 vuelto del tomo 66 de Añasco, finca número 2319 e inscripción 4ª. Dominio y gravada además con hipoteca a favor de la Asociación Fondo de Ahorro y Préstamo de los Empleados del Gobierno Insular de Puerto Rico por \$1,000.00 cancelada la misma con defecto. Mayagüez a 9 de marzo de 1966.
11. De la Escritura Número 36 de Cancelación de Hipoteca otorgada el 29 de junio de 1967 ante el notario Enrique Báez García surge que don Néstor Sánchez Hernández, casado con doña Milagros Vadi solicitó la cancelación del pagaré hipotecario por \$3,000.00 inutilizado.

- a. En la parte posterior de la referida Escritura 36 surge la siguiente nota: Hecha la cancelación de hipoteca que refiere este documento por nota al margen de la inscripción 4<sup>a</sup>. De la finca número 2319 al folio 73vto. Del tomo 66 de Añasco. Mayagüez a 11 de julio de 1967.
12. Surge de la Escritura Número 16 de Cancelación de Hipoteca otorgada el 14 de febrero de 1978 ante el notario Antonio Ruiz Vega que don Néstor Sánchez y su esposa doña Milagros Vadi solicitan la cancelación del pagaré hipotecario sobre la finca 2319 otorgado a favor de la Administración de Pequeños Negocios el 29 de junio de 1967 por \$12,000.00.
    - a. En la parte posterior de la referida Escritura Número 16 surge la siguiente nota: *Hecha la cancelación que refiere este documento por nota al margen de la inscripción 5<sup>a</sup> de la finca número 2319 al folio 73 vuelto del tomo 66 de Añasco. Mayagüez a 22 de abril de 1978.*
  13. Del documento titulado Escritura Número 38 de Acta de Edificación otorgada el 9 de mayo de 1975 ante el notario Antonio Ruiz Vega surge que don Néstor Sánchez Hernández y su esposa doña Milagros Vadi hacen constar que en el año 1968 la casa de madera techada en zinc, semi alta de veintidós pies de frente por treinta y seis de fondo con balcón al frente en la finca 2319 fue destruida por ellos para en su lugar edificar las siguientes obras: "A" primera planta construida en hormigón y bloques de hormigón dedicada al comercio que mide 27 pies de frente por 44 pies de fondo. Contiene 2 servicios sanitarios, cocina y salón comedor, valorada en \$11,000.00; "B" segunda planta construida en hormigón, bloques de hormigón y madera, techada de zinc, dedicada a vivienda que mide 27 pies de frente por 44 de fondo. Consta de 3 cuartos dormitorios, sala, comedor, cocina, laundry, balcón y servicio sanitario, valorada en \$11,000.00. Mediante dicho documento solicitaron la inscripción de ambas edificaciones.
  14. El 12 de diciembre de 1986 don Néstor Sánchez Hernández otorgó testamento abierto mediante la Escritura Número 21 ante el notario Enrique Báez García. En esa misma fecha, su esposa, doña Milagros Vadi Arcelay otorgó testamento abierto mediante Escritura Número 22. Ambos, por separado, dispusieron sobre la forma en que los bienes que quedaran a su fallecimiento se dividirían.
  15. El 17 de junio de 1993 don Néstor Sánchez Hernández falleció en Mayagüez. Del referido testamento- Escritura 21- dispuso sobre la forma en que los bienes que quedaran a su fallecimiento se dividirían.
  16. De la inscripción 8<sup>a</sup> al folio 228 del tomo 220 de Añasco, con fecha de 9 de noviembre de 1994 se inscribió la participación que en esta finca correspondía a don Néstor Sánchez Hernández a favor de sus hijos Néstor Luis Sánchez López, Rafael Antonio, Rafael y Milagros Sánchez Vadi, quienes adquirieron a título de herencia testada, y sujeta sus participaciones a la cuota usufructuaria correspondiente a la viuda Milagros Vadi Arcelay.
  17. Mediante la Escritura Número 130 sobre Cesión de Derechos y Acciones Hereditarias, otorgada en Añasco el 10 de noviembre de 1994, ante el notario Raúl Aquino Figueroa, Néstor Luis Sánchez López y Rafael Antonio Sánchez Vadi cedieron y

transfirieron a doña Milagros Vadi Arcelay todo derecho, interés o participación que les pudiera corresponder en su carácter de herederos en la herencia relictiva al fallecimiento de su padre don Néstor Sánchez Hernández, sobre la referida finca 2319. Posteriormente comparecieron mediante Escritura de Ratificación Número 125 Rafael Sánchez Vadi y Milagros Sánchez Vadi a consentir la cesión de derechos de los cedentes.

18. El 6 de octubre de 2014 falleció doña Milagros Vadi Arcelay.

19. Del documento intitulado Certificación relativa a la finca 2319 inscrita al folio 69 del tomo 66 de Añasco, expedida el 18 de diciembre de 2015 surge una minuta de cesión. En una nota marginal del 16 de octubre de 1996 se lee: "Se aclara y por haberse omitido en su lugar correspondiente que es objeto de este asiento la venta de los derechos y acciones de los vendedores sobre la casa. Se aclara que según el documento esta finca contiene una casa. Se aclara el acta que debe leer así: En su virtud inscribo a favor de Milagros Vadi Arcelay las participaciones que en esta finca corresponderán a los cedentes."

20. La parte demandante ha satisfecho contribuciones sobre la propiedad en cuanto a la casa edificada en el solar.

Esbozadas tales determinaciones, al resolver, el tribunal destacó que las hipotecas constituidas por la parte apelante fueron sobre la estructura edificada y no sobre la finca. Igualmente, concluyó que en el caso de autos no existía prueba afirmativa de una inversión de título. Esto así, ya que no medió acto alguno que pueda indicar un cambio en la causa y el principio de su posesión; el que era de naturaleza usufructuaria. Más aún, señaló que los propios documentos sometidos por la apelante en su moción de sentencia sumaria demostraban que el derecho de usufructo consta inscrito en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico, cuyo asiento no ha sido cancelado ni modificado.

Asimismo, el tribunal manifestó no quedar satisfecho con la aseveración de la parte apelante en cuanto a que la inversión de título queda demostrada mediante el pago de las contribuciones sobre la propiedad que ha efectuado. Sobre esto, reseñó que el Artículo 5.01 de la Ley 83-1991 mejor conocida como la Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad, 21 LPRA sec. 5151, establece que "[e]n aquellos casos en los que el Gobierno Estatal haya cedido, o en adelante cedere, tierras o propiedades de su



pertenencia en usufructo a personas o entidades particulares, dichas tierras o propiedades así cedidas estarán sujetas a las leyes de contribuciones sobre la propiedad y los usufructuarios obligados al pago de tales contribuciones. En el caso en que los referidos usufructos sean por un término mayor de cinco (5) años o vitalicios, los usufructuarios se considerarán como dueños de la propiedad para todos los efectos de las leyes y ordenanzas de exención de contribución." Por todo ello, resolvió que el Municipio logró constatar que la posesión, que la parte apelante ha ostentado sobre la finca en controversia no ha sido en concepto de dueño, sino como usufructuario del solar de ejidos. Siendo ello así, decretó que no puede configurarse la prescripción adquisitiva extraordinaria, debiéndose desestimar la causa de acción.

En desacuerdo, la parte apelante sometió el recurso de epígrafe y señaló que el TPI se equivocó al:

[...] desestimar la demanda de la parte demandante-peticionaria y declarar Ha Lugar la sentencia sumaria presentada por la parte demandada-recurrente.

[...] no considerar la prescripción extintiva a favor de la parte demandante-peticionaria.

[...] no considerar la figura de la inversión o intervención como mecanismo para la adquisición de la propiedad por la parte demandante-peticionaria.

Atendido el recurso, el 26 de febrero de 2021 emitimos *Resolución* mediante la cual, entre otras cosas, ordenamos al Municipio a presentar su oposición en un término de diez (10) días. El 8 de marzo de 2021, este compareció mediante *Moción informativa urgente y en solicitud de término adicional*. Dicha petición de término fue concedida mediante *Resolución* del 10 de marzo de 2021. El 16 de marzo de 2021, el Municipio solicitó una extensión de tiempo adicional para someter su alegato. No obstante, tal cual señaló la parte apelante en su *Moción de incumplimiento de orden para someter alegato* del 24 de septiembre de 2021, pese a la extensión solicitada, no compareció. En vista de la inacción del Municipio, damos por sometida la

causa de epígrafe sin el beneficio de su comparecencia y procedemos a resolver.

II

-A-

### **La Sentencia Sumaria**

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria dispuesto en la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V., R. 36, tiene el propósito primordial de proveer una solución justa, rápida y económica en los litigios de naturaleza civil en los que no existe una controversia genuina en torno a los hechos materiales que componen la causa de acción contemplada. Roldán Flores v. M. Cuebas, 199 DPR 664, 676 (2018) citando a Rodríguez Méndez v. Laser Eye, 195 DPR 769, 785 (2016) y Oriental Bank v. Perapi, 192 DPR 7, 25 (2014). Así pues, conforme la discutida regla, procede dictar sentencia sumaria si de las alegaciones, deposiciones y admisiones ofrecidas, más las declaraciones juradas y cualquier otra evidencia presentada se acredita la inexistencia de una controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y material. Deberá, también, justificarse por el derecho aplicable. Id., citando a Lugo Montalvo v Sol Meliá Vacation, 194 DPR 209, 225 (2015) y otros. De ser así, podrá disponerse de la celebración del juicio, ya que lo único que resta por hacer es aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. Id.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que quien solicite un remedio presente una moción fundada en declaraciones juradas o aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor.<sup>3</sup> Esta solicitud puede ser sobre la totalidad de las controversias o sobre cualquier parte de la reclamación

---

<sup>3</sup> Igual solicitud podrá presentar la parte contra quien se ha formulado una reclamación. Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 36.2.

solicitada. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. La moción bajo esta regla, será notificada a la parte contraria y contendrá: una exposición breve de las alegaciones de las partes; los asuntos litigiosos o en controversia; la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, estableciendo la página o páginas de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que apoye tal hecho. Además, deberá exponer las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentar el derecho aplicable y contener el remedio que debe ser concedido.<sup>4</sup>

La parte que se oponga a la moción de sentencia sumaria, deberá así hacerlo dentro del término de veinte (20) días desde su notificación. De igual forma, deberá hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 432 (2013). Las meras afirmaciones no bastan. Rodríguez Méndez v. Laser Eye, *supra*. Quien se oponga a una moción de sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones. Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 215-216 (2010). Tampoco puede traer en su oposición, de manera colateral, defensas o reclamaciones adicionales que no consten en el expediente judicial del tribunal al momento en que se sometió la moción dispositiva en cuestión. León Torres v. Rivera Lebrón, 204 DPR 20 (2020). Es por lo que, si los hechos propuestos conforme la Regla 36.3 no son controvertidos, de proceder, podrán considerarse como admitidos tales hechos y se dictará sentencia. Roldán Flores v. M. Cuebas, *supra*, pág. 677. Sin embargo, el no presentarse oposición a una moción de

---

<sup>4</sup> Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3.

sentencia sumaria no impide que el tribunal falle en contra del promovente de esta. Ya que esta “puede dictarse a favor o en contra del promovente, según proceda en derecho.”. Audiovisual Lang. V. Sist. Est. Natal Hnos., 144 DPR 563, 575 (1997).

En el ejercicio evaluativo de los documentos sometidos en apoyo a una petición de sentencia sumaria, o la oposición que se instara de esta, es importante recordar que en un procedimiento de sentencia sumaria aquellas declaraciones juradas que sólo contienen conclusiones, sin hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio. Por lo tanto, son insuficientes para demostrar la existencia de lo que allí se concluye. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 225. Así pues, una declaración jurada que por su naturaleza es *self serving* o hecha para ser usada solamente cuando y si conviene a los intereses de los declarantes, es inadmisibile en evidencia. Galanes v. Galanes, 54 DPR 885 (1939).

Además de lo antes consignado, al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador debe actuar guiado por la prudencia y ser consciente en todo momento que su determinación puede conllevar el que se prive a una de las partes de su “día en corte”, componente integral del debido proceso de ley. León Torres v. Rivera Lebrón, *supra*, citando a Municipio de Añasco v. ASES, 188 DPR 307 (2013). Así pues, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que si en virtud de una moción bajo sus disposiciones no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, no se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y aquellos que están realmente y de buena fe controvertidos. Meléndez González v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 112-113 (2015).

En Meléndez González v. M. Cuebas, *supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció el estándar de revisión judicial de las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia en cuanto a la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Allí, primeramente, reafirmó lo consignado en Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308 (2004), en cuanto a que como tribunal apelativo nos encontramos en la misma posición que el foro primario al momento de revisar una Solicitud de Sentencia Sumaria. Por ello, debemos regirnos por la Regla 36 de Procedimiento Civil y aplicar los criterios de esta. No obstante, no podemos tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el TPI. Tampoco podemos adjudicar los hechos materiales en controversia, por ser una tarea que le compete al foro de instancia luego de celebrarse un juicio. Meléndez González v. M. Cuebas, *supra*, pág. 118.

Así pues, al estar en la misma posición que el foro de instancia, debemos cerciorarnos de que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. En el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, debemos examinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, en cumplimiento con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, tenemos que exponer concretamente cuáles son los hechos materiales sobre los que encontramos existe controversia y cuáles están incontrovertidos. En caso de encontrar que los hechos materiales están incontrovertidos, procederemos pues a revisar de *novo* si el foro apelado aplicó correctamente el Derecho a la controversia. Id., pág. 119.

**-B-**

En nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción

adquisitiva o usucapión. Art. 549 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1931. El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. Por esta razón, una vez transcurre la totalidad del término fijado en nuestro ordenamiento, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona, que en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese periodo con los requisitos de ley. Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales, 187 DPR 15 (2012), citando a Ex parte Reyes; Rodríguez, Opositora, 68 DPR 854 (1948). La prescripción adquisitiva se bifurca en dos modalidades, a saber: la ordinaria y la extraordinaria. Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales, *supra*, citando a J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales, Madrid, Offirgraf, S.A., T. II, 1983, pág. 265.

En lo pertinente al caso de marras, la prescripción adquisitiva en su modalidad extraordinaria se encuentra establecida en el Artículo 1859 del Código Civil de 1930, el que establece que prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el Artículo 475 del mismo cuerpo legal. 31 LPRA sec. 5280. Este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido. Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales, *supra*, citando a J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, Vol. 1, 4ta ed., Bosch, Barcelona, 1994, pág. 327.

Para que la prescripción extraordinaria que establece el Art. 1859 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *supra*, se produzca, nuestros tribunales de justicia deben recibir prueba de los siguientes hechos:

1. una posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble;
2. por haberla así tolerado el dueño del inmueble;
3. ya que el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño;

4. cuya posesión ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive, no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído y
5. cuya posesión resulte además pública, pacífica y
6. sin que se haya interrumpido naturalmente, o sea, por abandono de la cosa por el poseedor, por más de un año, o civilmente, en virtud de diligencia judicial o notarial, o por un reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor, antes de haber transcurrido los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción, y
7. sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia, después de consumada la prescripción extraordinaria.<sup>5</sup>

Ahora, el tipo de posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la denominada posesión civil y no la natural. Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, 166 DPR 154, 182 (2005). Para tales efectos, posesión civil es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho. Art. 630 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1421. Entiéndase, que la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño, ya que solo esta puede servir de título para adquirir el dominio. Bravman González v. Consejo de Titulares, 183 DPR 827, 839 (2011). Es importante conocer que un inmueble es poseído en calidad de dueño cuando la percepción pública entiende que el poseedor es el verdadero dueño, unido a los actos que este realice con relación a la propiedad- independientemente de la creencia que sobre el particular pueda tener. Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales, *supra*, citando a Vélez Cordero v. Medina, 99 DPR 113, 119 (1970).

Ahora bien, los actos ejecutados por licencia o mera tolerancia del dueño no son suficientes para que se cumpla con los requisitos de la prescripción extraordinaria puesto que no se configura la posesión en concepto de dueño. Así pues, **todo aquel que posea con permiso,**

---

<sup>5</sup> Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales, citando a Dávila v. Córdova, 77 DPR 136, 150-151 (1954).

autorización o en representación de otro no podrá adquirir el dominio, ni ningún otro derecho por virtud de la prescripción ordinaria o extraordinaria. Íd., citando a: Bravman González v. Consejo de Titulares, supra; Sánchez González v. Registrador, 106 DPR 361, 375 (1977); y Dávila v. Córdova, *supra*, págs. 143-148.

-C-

El Art. 365 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1426, establece que se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario. No obstante, el precarista puede invertir su título y sustituir la posesión de precario a la posesión en concepto de dueño. Vélez Cordero v. Medina, 99 DPR 113 (1970). La inversión de título puede realizarse solamente de dos modos:

- a. Por causa proveniente de un tercero, como sucedería, por ejemplo, si el propietario muere y el arrendatario compra el inmueble a una persona que equivocadamente se hace pasar por heredero del propietario y deja de pagar la renta.
- b. Por la contradicción opuesta al derecho del propietario, que opera cuando el arrendador se niega a restituir el inmueble reclamando ser el propietario. Íd.

La misma no se presume, ni ocurre por la mera voluntad. Sánchez González v. Registrador, 106 DPR 361, 176 (1977). No es una simple negación del derecho del dueño por el precarista. Vélez Cordero v. Medina, supra, pág. 120.

### III

En la discusión conjunta de sus tres (3) señalamientos de error, la parte apelante afirma que fue errada la desestimación decretada de su causa de acción, toda vez que en la causa de acción era necesaria la celebración de un juicio plenario en el que se desfilara prueba sobre los actos que llevó a cabo y si estos, en conjunto o aisladamente, perfeccionan los elementos requeridos de la posesión adversa. Asimismo, sostiene que luego de ello,



en juicio, el tribunal debe evaluar si tales actos dieron paso a que el término de treinta (30) años para la prescripción adquisitiva corriera contra el Municipio. También argumenta que el TPI no consideró que el efecto adquisitivo extraordinario ocurrió automáticamente con el transcurso del término de posesión por treinta (30) años ocurrido en el presente caso y que el Municipio se cruzó de brazos y no hizo nada para readquirir la propiedad que posee en concepto de dueño.

De igual manera, en su discusión la parte apelante arguye que, al resolver como hizo, el TPI no consideró que, por virtud de los actos de dominio realizados por dicha parte- tales como el pago de contribuciones, el edificar en el predio; cercar la propiedad para demarcarla ante el público; la siembra de árboles; y la siembra o venta de hortalizas e hipotecar la propiedad- son suficientes para demostrar el *animus domini* requerido por la doctrina para que aplique la inversión de título y deba declararse a su favor el dominio de la propiedad en controversia.

Previo a atender los señalamientos antes detallados, tal cual nos es exigido, debemos examinar si la moción de sentencia sumaria interpuesta por el Municipio cumplió con los requisitos de forma que exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Realizado tal examen, concluimos que, en efecto, el Municipio dio cumplimiento a los requisitos de forma establecidos por nuestras reglas. Alcanzamos tal conclusión al observar que, en su solicitud de sentencia sumaria, esta parte incluyó una relación concisa y enumerada de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los que alega no existe controversia sustancial. Además, estableció la relación de tales hechos con aquella evidencia que sometió en su apoyo. En la controversia de autos, la parte apelante no sometió una oposición a la moción de sentencia sumaria que sometió el Municipio, sino que instó a su favor una petición de resolución sumaria de las controversias. El TPI acogió tal petición como la oposición a la moción y así es acogida por nosotros.

Evidentemente, debido a que el propósito del escrito sometido por la apelante era obtener sentencia sumaria a su favor y no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria del Municipio, este no contiene su posición sobre cada hecho propuesto por la parte apelada como exigen nuestras reglas. No obstante, sí contiene los documentos que, a su entender, favorecen su postura.

Dicho esto, debemos evaluar si existe una controversia de hechos que impida la resolución sumaria del asunto resuelto. De ser así, procederemos a señalar qué hechos encontramos están en controversia. De responder en la negativa, corresponde revisar *de novo* si el foro de instancia aplicó adecuadamente la norma jurídica pertinente a la controversia. Hemos cumplido con nuestra función revisora y examinado la solicitud de sentencia sumaria, así como la oposición a dicha moción. Al así hacer, advertimos que en el presente litigio no existen controversias de hechos que impidan la resolución sumaria de la controversia. Tampoco encontramos que el foro primario haya errado en la aplicación de la norma jurídica pertinente, de manera tal, que nos sea forzoso revocarle. Consideramos que los fundamentos por los que alcanzamos esta conclusión están muy bien enunciados en la sentencia apelada, por lo que reproducimos las expresiones vertidas por el TPI sobre este asunto:

“En primer lugar, en cuanto a las hipotecas constituidas por la parte demandante, **destacamos que éstas acontecieron en cuanto a la estructura edificada y no sobre la finca.** En la solicitud, la parte demandante aludió a la referida Escritura número treinta y dos (32) de Ratificación de actuaciones sobre constitución de hipoteca que grava la propiedad para fundamentar su argumento. Advertimos que dicha escritura no fue incluida en los anejos. Sin embargo, aun tomando como cierto dicho hecho, este no constituye una manifestación externa inequívoca de una inversión de título.

Por otro lado, el acto de construir una edificación en suelo ajeno en una finca que se posee con el consentimiento del dueño no da lugar a conflicto de título. Al poseer la finca y construir una edificación con el consentimiento del titular no constituye un acto que le informe a éste de su intención de poseer la propiedad en concepto de dueño. Máxime cuando el *ius edificandi* puede realizarse sin perjuicio de los derechos que puedan generar su resarcimiento.

No hay prueba en el caso de autos que indique una inversión de título. Por el contrario, aparece que don Néstor continuó detentando la posesión material de la finca sin que mediara acto alguno o nuevo que pudiera indicar un cambio en la causa y el principio de su posesión, **que era de naturaleza usufructuaria**. De los documentos sometidos por la propia parte demandante en apoyo a su solicitud, se desprende que su derecho de usufructo consta en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico y que dicho asiento no ha sido cancelado ni modificado.

De otra parte, la aseveración de la Sucesión respecto al pago de las contribuciones sobre la propiedad para fundamentar su alegada inversión de título no satisface al Tribunal. El Artículo 5.01 de la Ley 83 del 30 de agosto de 1991 conocida como la Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad, 21 LPRA sec. 5151 establece que: “En aquellos casos en que el Gobierno Estatal haya cedido, o en adelante cedere, tierras o propiedades de su pertenencia en usufructo a personas o entidades particulares, dichas tierras o propiedades así cedidas estarán sujetas a las leyes de contribuciones sobre la propiedad y los usufructuarios obligados al pago de tales contribuciones. En el caso en que los referidos usufructos sean por un término mayor de cinco (5) años o vitalicios, los usufructuarios se considerarán como dueños de la propiedad para todos los efectos de las leyes y ordenanzas de exención de contribución”. Por lo tanto, tampoco es suficiente para constituir un acto de inversión de título el argumento sobre el pago de las contribuciones. El referido pago es una obligación legal que la parte demandante venía obligada a cumplir.

Por consiguiente, es menester concluir que la parte demandada logró establecer que la posesión ostentada por la parte demandante no ha sido en concepto de dueño, sino, como usufructuario del solar de ejidos. La posesión en virtud de ese usufructo no puede ser considerada como la tenida en concepto de dueño, que es la que se requiere para configurarse la prescripción adquisitiva extraordinaria. Nos reiteramos en que los actos ejecutados por la parte demandante no constituyen actos inequívocos con clara manifestación externa de una inversión de título.”

Si bien, como ya indicamos, la parte apelante sostiene que la sentencia apelada debe ser revocada por la alegada existencia de controversias y, en favor de ello, repite los argumentos que presentó al TPI en su solicitud de sentencia sumaria, nada arguye directamente sobre las manifestaciones antes transcritas que derrote las mismas y convenza del error en ellas alegadamente contenido. Por ejemplo, aunque alega que el término de treinta (30) años constituyente de la usucapión fue cumplido, la parte apelante guarda completo silencio sobre el hecho de que -según destacamos al citar Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales, *supra*- quien 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.

De igual forma, a pesar de que insiste en la aplicación de la inversión de título y reclama haber efectuado actos que demuestran su *animus domini*, los argumentos planteados a su favor son meras conjeturas que no encuentran refugio en nuestro estado de derecho o el expediente del caso. Indudablemente, “que las contribuciones territoriales fueron pagadas por la parte demandante porque el C.R.I.M. los consideró sus dueños” es un razonamiento infundado que contradice las disposiciones del Artículo 5.01 de la Ley 83-1991 citada por el TPI. Del mismo modo, el discurso en cuanto a que “[e]s razonable pensar e inferir que si el acreedor hipotecario hubiese considerado que los deudores hipotecarios no eran dueños del solar no hubiesen otorgado el préstamo, porque ello, en cierta medida, pondría en riesgo la garantía de su préstamo” es uno insostenible fácilmente derrotado por los documentos que constituyen el expediente judicial. Nótese, que la *Enmienda a Informe sobre Estudio de Título y Gravámenes de Fecha 13 de febrero de 2019* que el Municipio sometió al replicar la solicitud de sentencia sumaria hecha por la parte apelante detalla los gravámenes hipotecarios inscritos en la Finca 2319. Este documento especifica que cada una de las hipotecas constituidas con relación a esta finca **fueron sobre la casa que enclava en el solar y no sobre este.**<sup>6</sup>

Por lo antes expresado, concluimos que procede confirmar la sentencia apelada.

#### IV

Por los fundamentos antes enunciados, confirmamos la *Sentencia* emitida el 22 de enero de 2021, y notificada el día 27 del mismo mes y año,

---

<sup>6</sup> Véase, Inscripción 2ª al folio 70 del tomo 66 de Añasco, con fecha 23 de octubre de 1953; Inscripción 4ª al folio 72 vuelto del tomo 66 de Añasco, con fecha 9 de marzo de 1966; Inscripción 5ª al folio 73 vuelto del tomo 66 de Añasco, con fecha 12 de julio de 1967; e Inscripción 7ª al folio 75 vuelto del tomo 66 de Añasco, con fecha 13 de mayo de 1987. págs. 66-68 Apéndice.

por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez en la causa de epígrafe.

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

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