

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

COOPERATIVA DE AHORRO Y
CRÉDITO DE RINCÓN
Peticionario

v.

HÉCTOR MANUEL PÉREZ
SOTO, TERESA MATÍAS
ECHEVARRÍA y la Sociedad de
Bienes Gananciales compuesta
por ambos
Demandados

BAIRET PÉREZ MATÍAS,
YANIRA MARTÍNEZ y la
Sociedad de Bienes Gananciales
por ellos compuesta
Interventores – Recurridos

KLCE202200732

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de Aguada

Caso Núm.
ABCI201700197

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de octubre de 2022.

a.

Comparece la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Rincón, (la Cooperativa), a través de recurso de *certiorari*, solicitando la revocación de una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada, (TPI), el 10 de mayo de 2022. Mediante dicho dictamen el tribunal *a quo* acogió, por una parte, la solicitud sobre lanzamiento hecha por la Cooperativa respecto a cierto inmueble afecto a hipoteca por convenio con el señor Héctor Manuel Pérez Soto, la señora Teresa Matías y la Sociedad de bienes gananciales compuesta por esta, (los demandados); pero por la otra, determinó que **no** se le había provisto evidencia suficiente para determinar que cierta edificación,

NÚMERO IDENTIFICADOR

RES2022_____

presuntamente perteneciente al señor Bairet Pérez Matías, la señora Yanira Martínez y la Sociedad de bienes gananciales compuesta por estos, (los recurridos), también estuviese afecta a la hipoteca realizada por el señor Pérez Soto con la Cooperativa. En consonancia con esto último, el foro recurrido concluyó que la Cooperativa solo había adquirido el inmueble descrito en la hipoteca, perteneciente al señor Pérez Soto; pero, con referencia al edificio que los recurridos aducen les pertenece, de tratarse de una construcción extralimitada, la Cooperativa y los recurridos tendrían que dilucidar el asunto a través de la presentación de un pleito independiente.

La Cooperativa no está conforme con tal decisión, en tanto, sostiene: no existe un derecho real inscrito a favor de los recurridos con relación al referido edificio; al momento en que fue constituida la hipoteca se realizó un estudio de título, de cual surge el tracto registral del inmueble hipotecado, sin mención a donación, segregación u otro derecho en favor de los recurridos; pero, además, los recurridos no presentaron documentación que diera lugar a sostener el derecho reclamado en la estructura aludida, sino que se limitaron a hacer meras alegaciones.

Por su parte, los recurridos sostienen que la garantía hipotecaria del préstamo bajo discusión consistió únicamente en la residencia de los demandados, no surgiendo de la propiedad dada en garantía, ni de la tasación que se hizo de dicha finca para propósitos de la hipoteca, la edificación en hormigón que les pertenece por concepto de donación. Es decir, que la alegada estructura que ocupan los recurridos, construida con antelación a la de los demandados, no fue incluida en la otorgación de la hipoteca constituida por la Cooperativa con los demandados, según evidenciado por estudio de título y certificación de servicio de luz eléctrica. Aseveran, además, que advinieron dueños de la referida

estructura, la cual no fue incluida en el negocio jurídico entablado entre la Cooperativa y los demandados, mediante donación de su abuela, de modo que no puede estar afecta a la referida hipoteca, y tampoco procede una orden de lanzamiento a esos efectos.

b.

El auto de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 710 (2019); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC.*, 194 DPR 723 (2016). Es, en esencia, un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal de superior jerarquía la corrección de un error cometido por el tribunal inferior. *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal y encuentra su característica distintiva, precisamente, en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, supra, pág. 711. El concepto discreción implica la facultad de elegir entre diversas opciones. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). Claro, la discreción judicial no es irrestricta y ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, supra, págs. 711-712; *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79 (2001).

Conviene enfatizar que la denegatoria de un tribunal apelativo a expedir un recurso de *certiorari* no implica que el dictamen revisado esté libre de errores o que constituya una adjudicación en los méritos. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1, 12 (2016). Por esto, es obligatorio concluir que la denegatoria a expedir un recurso de *certiorari* tampoco constituye la ley del caso. Íd.

c.

Examinadas las argumentaciones presentadas por las partes con relación a la *Resolución* cuya revocación nos solicita la Cooperativa, juzgamos que no debemos intervenir con dicha determinación. Visto que estamos ante un recurso de *certiorari*, el cual tiene como característica distintiva la discrecionalidad reconocida a este foro intermedio para expedirlo o denegarlo, no apreciamos fundamentos suficientes que nos impulsen a su expedición. Tal como apreció el tribunal *a quo*, juzgamos que existen controversias de hechos, en torno a la alegada estructura que ocupan los recurridos, que requieren el desfile de prueba para ser dilucidadas de manera cabal antes de disponer del remedio que solicita la Cooperativa. En atención a lo cual, juzgamos un sabio proceder el del TPI al ordenar que dichas controversias sean dilucidadas a través de un pleito independiente.

d.

Por tanto, denegamos la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria. El Juez Bermúdez Torres disiente con voto escrito.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
 TRIBUNAL DE APELACIONES
 PANEL II

COOPERATIVA AHORRO
 Y CRÉDITO DE RINCÓN

Demandante-Peticionario

v.

HÉCTOR MANUEL PÉREZ
 SOTO, TERESA MATÍAS
 ECHEVARRÍA y la
 Sociedad de Bienes
 Gananciales compuesta
 por ambos

Demandados

BAIRET PÉREZ MATÍAS,
 YANIRA MARTÍNEZ y la
 Sociedad de Bienes
 Gananciales por ellos
 compuesta

Interventores–Recurridos

KLCE202200732

Certiorari
 procedente del
 Tribunal de Primera
 Instancia, Sala de
 Aguada

Caso Núm.
 ABCI201700197

Sobre:
 Ejecución de
 Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

VOTO DISIDENTE DEL JUEZ BERMÚDEZ TORRES

I.

A.

Como sabemos, la hipoteca es “un derecho real que sujeta o vincula lo hipotecado a que eventualmente su titular pueda exigir la realización de su valor, así como tomar medidas para salvaguardarlo, en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria.”¹ La hipoteca se define por ser de “carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular.”²

¹ *Bco. Popular v. Registrador*, 181 DPR 663, 673 (2011).

² *Íd.*

Según el Tribunal Supremo de Puerto Rico, todo acreedor hipotecario cuenta con tres vías procesales para hacer efectivo su crédito y ejecutar su garantía real: (1) procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria; (2) procedimiento ejecutivo sumario; y (3) acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca si lo desea, en aseguramiento de sentencia.³

“En el proceso de ejecución por la vía ordinaria hay una fase previa contenciosa a la cual le sigue otra eminentemente ejecutiva (proceso de ejecución). La primera va dirigida a la segunda”.⁴ En tal sentido, la Ley Núm. 210 del 8 de diciembre de 2015⁵ dispone, respecto al procedimiento de lanzamiento que, tras la venta judicial de la propiedad ejecutada, el alguacil pondrá en posesión judicial al nuevo titular, siempre que se solicite dentro de veinte (20) días desde la venta o adjudicación. Transcurrido dicho término, el tribunal podrá ordenar, **sin ulterior procedimiento, el desalojo o lanzamiento del ocupante de la propiedad ejecutada o todos lo que por orden o tolerancia del deudor la ocupen.**⁶

Sobre el asunto de parte indispensable, invocado por el matrimonio Pérez Martínez, una parte indispensable es aquella persona cuyos derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada, estando esa persona ausente del litigio.⁷ A estos efectos, la Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil⁸ establece que toda persona que tuviere un interés común, sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se hará formar parte del

³ *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña*, 133 DPR 284, 292 (1993).

⁴ *Íd.* (citando a R. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 7ma ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1979, T. IV, Vol. 2, pág. 1048).

⁵ 30 LPRÁ §§ 6001 *et seq.*

⁶ 30 LPRÁ § 6149.

⁷ *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010); *Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 DPR 698, 704 (1993).

⁸ 32 LPRÁ Ap. V. R. 16.1.

pleito acumulándose como parte demandante o demandada, según corresponda.⁹

El propósito de la referida regla es evitar que la persona ausente sea privada de su propiedad sin el debido proceso de ley y asegurar que el remedio emitido por los tribunales sea uno completo.¹⁰ Por tanto, al adjudicar un planteamiento sobre falta de parte indispensable, se debe considerar si se puede hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin que se afecten los intereses del ausente.¹¹ Con este mecanismo se intenta proteger los intereses de quien no se ha traído al litigio y que, de dejarse fuera, no tendría oportunidad alguna de defenderlos.¹² No es cualquier interés sobre un pleito, sino que se trata de un interés de tal orden que impida la confección de un derecho adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente sus derechos.¹³ Ese interés tiene que ser real e inmediato. No se trata de meras especulaciones o de un interés futuro.¹⁴

De esta forma, los tribunales tienen que hacer un análisis juicioso que incluya la determinación de los derechos del ausente y las consecuencias de no unirlo como parte en el procedimiento.¹⁵ Dicha protección encuentra su razón de ser en que no traer a una parte indispensable a un pleito, sin duda alguna, se traduce en una violación al debido proceso de ley que le cobija.¹⁶ La violación al debido proceso de ley es “la que, en consecuencia, hace que la ausencia de parte indispensable se considere un fundamento para relevar el efecto de una

⁹ Véase además *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 664 (2006).

¹⁰ *Romero v. SLG Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005).

¹¹ *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 510 (2015); *Romero*, 164 DPR, pág. 733.

¹² *Colón*, 192 DPR, págs. 510-511.

¹³ *Pueblo v. Henneman*, 61 DPR 189, 194 (1942); *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007).

¹⁴ *Torres v. Alcalde Mun. de Carolina*, 135 DPR 110 (1994); *Pérez Rosa*, 172 DPR, pág. 223.

¹⁵ *Colón Negrón*, 192 DPR, pág. 512.

¹⁶ *Íd.*

sentencia”.¹⁷ Vale señalar que, la Ley Núm. 210 del 8 de diciembre de 2015,¹⁸ conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, solo exige que, en todo caso de procedimiento de ejecución de hipoteca, se demande al titular inscrito.¹⁹

B.

Distinto al criterio mayoritario, estoy convencido de que el matrimonio Pérez Martínez no es una parte indispensable. Del expediente no surge que el matrimonio Pérez Martínez tenga titularidad inscrita sobre la estructura en cuestión, por lo cual no puede, por tanto, alegar que su interés en el pleito sea de tal orden que se destruyan radicalmente sus derechos al no ser incluido en la *Demanda*.

Ciertamente, dos certificaciones, una de ARPE y otra de servicio de energía eléctrica, no demuestran la titularidad del matrimonio Pérez Martínez sobre la estructura. Tampoco se proveyó evidencia de que la abuela del señor Pérez Matías le regaló su casa ni que ésta haya sido dueña de la edificación. Ni siquiera pudo demostrar la existencia de su obligación contributiva sobre la propiedad y el cumplimiento con la misma. Sencillamente, no existe evidencia alguna de su titularidad sobre la edificación objeto de ejecución, por lo que el matrimonio Pérez Martínez no rebatió la presunción de titularidad que le asiste a la Cooperativa, según requiere el Art. 295 del Código Civil de 1930,²⁰ vigente al momento de la *Demanda*. La Cooperativa sí demostró su titularidad sobre el inmueble, desprendiéndose ello del Catastro Digital²¹ y la Certificación de Valor del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).²²

¹⁷ *Íd.*

¹⁸ 30 LPRA §§ 6001 *et seq.*

¹⁹ *Íd.* § 6133; *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019).

²⁰ Antes 31 LPRA § 1162.

²¹ Apéndice de *Certiorari*, pág. 153.

²² *Íd.*, pág. 165.

No teniendo un derecho real inscrito con relación al inmueble ejecutado, no hay razón para concluir que el matrimonio Pérez Martínez era parte indispensable que debió traerse al pelito en la *Demanda*. El Art. 96 de la Ley Hipotecaria y la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecen, que en todo caso de ejecución de hipoteca **se demandará al titular inscrito**. Por lo tanto, el acreedor hipotecario puede y debe depender del estado que refleja el Registro de la Propiedad para incoar su demanda contra quien allí aparece como titular poseedor del inmueble gravado al comienzo de la acción ejecutoria.²³

II.

A.

Tampoco es correcta la alegación del matrimonio Pérez Martínez de que adquirieron la estructura por vía de prescripción adquisitiva.

Nuestro ordenamiento jurídico permite la adquisición del dominio y de todos los derechos reales en virtud de la prescripción adquisitiva o usucapión, siendo su efecto principal la adquisición del dominio.²⁴ Para que se configure la usucapión, es indispensable que estemos ante una cosa o un derecho susceptible de apropiación por un tiempo determinado y según las condiciones que dicta la ley.²⁵ La doctrina de la prescripción adquisitiva se bifurca en la usucapión ordinaria y la usucapión extraordinaria.²⁶ Tanto la usucapión ordinaria como la extraordinaria requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por un término fijado en la ley.²⁷

En la usucapión ordinaria se requiere la posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso de diez (10)

²³ 30 LPRA § 6133; *Housing Investment v. Registrador*, 110 DPR 490 (1980).

²⁴ Arts. 745 y 777 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA §§ 7961, 8021; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012).

²⁵ *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 26; *Brawman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011); *Ex parte Reyes; Rodríguez, Opositora*, 68 DPR 854 (1948).

²⁶ *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 27; J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los bienes, los derechos reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., T. II, 1983, pág. 265.

²⁷ Arts. 778 y 779 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA §§ 8022, 8023; *Adm. Terrenos*, 187 DPR, págs. 27-28 (2012); *Brawman*, 183 DPR, pág. 838.

años o según un tiempo fijado por la ley.²⁸ Ahora bien, en lo que respecta a la buena fe del poseedor, el Código Civil dispone que ésta consiste en la creencia del poseedor de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.²⁹ Por su parte, el justo título se entiende justo cuando legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.³⁰

Ahora bien, el tipo de posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la denominada posesión civil y no la natural.³¹ En cuanto a la posesión civil, el Artículo 704 del Código Civil de Puerto Rico la define como la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho.³² Por lo tanto, la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño porque “sólo la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio”.³³ Se entiende que un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que es el verdadero dueño, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular éste pueda tener.³⁴

Por otro lado, 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 usucapión ordinaria o extraordinaria.³⁵ También es preciso recordar que contra un título inscrito en el Registro de la

²⁸ Art. 788 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 8032; *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 27; *Bravman*, 183 DPR, pág. 838; Vélez Torres, *op. cit.*

²⁹ Art. 784 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 8028; *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 27; *Bravman*, 183 DPR pág. 838.

³⁰ Art. 785 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 8029; *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 27.

³¹ *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 29; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154 (2005).

³² 31 LPRA § 7822; *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 29

³³ *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 29; *Bravman*, 183 DPR, pág. 8 (citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1989, T. III, Vol. 1, pág. 318).

³⁴ *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 29; *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970).

³⁵ *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 29; *Bravman*, 183 DPR; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977); *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, págs.143-148 (1954).

Propiedad no tendrá lugar la usucapión ordinaria.³⁶ Esto, desde luego, no es así en la usucapión extraordinaria de veinte (20) años.³⁷

Por su parte, la usucapión extraordinaria encuentra su base estatutaria en los Artículos 783 y 788 del Código Civil de Puerto Rico. Éstos disponen que “[p]ara la usucapión extraordinaria se requiere poseer por el tiempo determinado por la ley sin necesidad de buena fe ni justo título” y que la usucapión de un bien inmueble sin título ni buena fe requiere la posesión durante veinte (20) años.³⁸ Este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido.³⁹

En síntesis, para que se produzca la usucapión extraordinaria que establecen los precitados artículos,⁴⁰ nuestros tribunales de justicia deben exigir la prueba de los siguientes hechos: (1) una posesión continuada durante veinte (20) 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 el término durante el cual se consuma la prescripción), y (7)

³⁶ Art. 790 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 8034.

³⁷ *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 30; *Sucn. Rosa v. Sucn. Jiménez*, 77 DPR 551 (1954).

³⁸ Arts. 783 y 788 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA §§ 8027, 8032.

³⁹ *Adm. Terrenos*, 187 DPR, pág. 28; J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, T. III, Vol. 1, pág. 327.

⁴⁰ 31 LPRA §§ 8027, 8032.

sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción debido a alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia, después de consumada la usucapión extraordinaria.⁴¹ Como corolario de la doctrina, los actos ejecutados por licencia o mera tolerancia del dueño no son suficientes para que se cumpla con los requisitos de la usucapión extraordinaria puesto que no se configura la posesión en concepto de dueño.

B.

En este caso, además de no contar con el justo título requerido para la usucapión ordinaria, no obra en el expediente documento conteniendo transferencia de dominio sobre la propiedad inmueble por parte de los titulares anteriores, el matrimonio Pérez Matías al matrimonio Pérez Martínez. Tampoco podrían convertirse en titulares de la edificación por vía de la usucapión extraordinaria ya que no se configuró su posesión en concepto de dueños al residir en el inmueble sin título alguno y sí, por la mera tolerancia del matrimonio Pérez Matías.

III.

En fin, ante la titularidad que tiene la Cooperativa sobre la propiedad ejecutada, el Tribunal de Primera Instancia no debió haber dejado sin efecto su *Orden de Lanzamiento*, máxime cuando lo que procedía, si en efecto intimó que el matrimonio era parte indispensable, era decretar el relevo de la sentencia por nulidad de esta. El Tribunal de Primera Instancia se encontraba facultado, como cuestión de derecho, para ordenar el desalojo del matrimonio Pérez Martínez sin ulterior procedimiento. Estos, podrían, reclamar en un pleito independiente, cualquier derecho que crea tener sobre la propiedad en controversia. Al

⁴¹ *Adm. Terrenos*, 187 DPR, págs. 28-29; *Dávila*, 77 DPR, págs. 150-151.

palio de la Regla 40 del nuestro Reglamento,⁴² hemos debido expedir el Auto de *Certiorari* y revocar la *Resolución* recurrida, pues el dictamen recurrido no es correcto en derecho.

Por ello, respetuosamente disiento.

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de octubre de 2022.

Abelardo Bermúdez Torres
Juez de Apelaciones

⁴² 4 LPRA Ap. XXII-B.