

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

SUCESIÓN PABLO LUGO Y
EULALIA FLORES,
compuesta por sus
integrantes PABLO
LUGO FLORES, WAGNER
FIDEL PIÑEIRO LUGO,
WALLACE PIÑEIRO LUGO,
CARMEN MARÍA DE LOS
ANGELES FERRER LUGO,
ALFONSO PABLO FERRER
LUGO Y ROBERTO TOMÁS
FERRER LUGO

RECURRENTE

V.

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE
CABO ROJO
RECURRIDA

KLRA202200394

REVISIÓN JUDICIAL
procedente del
Municipio Autónomo de
Cabo Rojo; Oficina de
Propiedad

Caso Municipio:
Caso #2 de Pablo Lugo
Flores, Pueblo Nuevo
J-11, Cabo Rojo, P.R.
00623
Catastro #332-017-
027-10

SOBRE:
IMPUGNACIÓN DE
REVOCACIÓN DE ALEGADO
USUSFRUCTO

Panel integrado por su presidente el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de septiembre de 2022.

Comparece ante nos la Sucesión Lugo-Flores¹ (Sucesión), quien nos solicita, entre otras cosas, que revoquemos una *Determinación Final* emitida por el Hon. Jorge A. Morales Wiscovitch, alcalde del Municipio Autónomo de Cabo Rojo (Municipio). Mediante la misma, el Municipio determinó revocar el derecho de usufructo sobre la propiedad municipal identificada como Pueblo Nuevo J-11, Cabo Rojo, Puerto Rico 00623 con número de catastro 332-017-027-10, propiedad objeto de la presente controversia (Pueblo Nuevo J-11).

Por los fundamentos que exponemos a continuación, determinamos *revocar* el dictamen recurrido.

¹ La Sucesión Lugo-Flores está compuesta por herederos del Sr. Pablo Lugo y la Sra. Eulalia Flores: Pablo Lugo Flores; Wagner Fidel Piñeiro Lugo, Wallace Piñeiro Lugo, Carmen María de los Ángeles Ferrer Lugo; Alfonso Pablo Ferrer Lugo; y, Roberto Tomás Ferrer Lugo.

-I-

A continuación, exponemos los hechos y el trámite procesal pertinente a la controversia de marras.

En el año 2021, el Municipio solicitó al director de la Oficina de Propiedad Municipal una investigación sobre Pueblo Nuevo J-11, a los efectos de comenzar el proceso de revocación de usufructo por abandono de la propiedad y la necesidad del municipio de utilizar los solares para el desarrollo de obra municipal y así revitalizar el caso urbano de dicho municipio.

Conforme al *Informe de Vista Administrativa sobre Revocación de Derecho de Usufructo* (Informe)², al Sr. Pablo Lugo Flores le enviaron una misiva a su última dirección conocida, en la cual le notificaban la fecha de la vista administrativa sobre revocación de usufructo y su derecho a participar de la misma.³ El 6 de abril de 2022 se publicó en el periódico Primera Hora un edicto notificando la fecha de la vista administrativa, la cual fue celebrada el 11 de mayo de 2022.⁴

Surge del Informe, que Pueblo Nuevo J-11 se encontraba en estado de abandono en craso incumplimiento con las condiciones impuestas en la concesión del usufructo y en violación de la Ordenanza núm. 18, serie 2021-2022 del Municipio de Cabo Rojo. La recomendación final fue revocar el derecho de usufructo de Pueblo Nuevo J-11.

A dichos efectos, el 8 de junio de 2022, notificada por correo el 16 de junio de 2022, y publicada por edicto el 27 de junio de 2022 en el periódico El Vocero, el Municipio emitió la Decisión Final⁵ de la cual recurre la Sucesión.

² Apéndice del recurso, págs. 7-11.

³ *Id.*, pág. 4.

⁴ Conforme al Informe, ni el Sr. Pablo Lugo Flores, ni ninguna otra persona compareció a la misma.

⁵ Apéndice del recurso, págs. 1-3.

Conforme a la decisión final recurrida, el Municipio aceptó la recomendación del Informe y en consecuencia declaró la revocación del derecho de usufructo sobre Pueblo Nuevo J-11.

Insatisfecha, la Sucesión acude ante nos mediante el presente recurso, en el cual hace el siguiente señalamiento de error.

- Erró el Municipio al llevar a cabo un proceso de revocación de un usufructo inexistente y, sobre todo, sobre un solar que consta inscrito a favor de personas que lo adquirieron mediante una compraventa legítima debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

-II-

La figura del usufructo es definida en nuestro Código Civil, como el derecho real de uso, goce y disfrute temporal de una cosa ajena conforme con su naturaleza y su destino. Puede constituirse también sobre un derecho que no sea personalísimo o intransmisible.⁶ El usufructo puede constituirse ya sea: (a) por consecuencia de hechos o circunstancias previstos en la ley; (b) mediante un negocio jurídico unilateral o bilateral; o (c) por usucapión.⁷

Las maneras en que se extingue el usufructo son:

- (a) por la muerte del usufructuario;
- (b) por el cumplimiento del plazo o de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo;
- (c) por la consolidación del usufructuario y propietario en una misma persona;
- (d) por la renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto a favor de los derechos de terceros en caso de renuncia o enajenación;
- (e) por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo;
- (f) por la resolución del derecho del constituyente;
- (g) por la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o pactadas libremente;
- (h) por las causas específicas de extinción de los usufructos ordenados por la ley;
- (i) por la expropiación de la cosa usufructuada;
- (j) por el mal uso o abuso de la cosa usufructuada en las circunstancias previstas en esta sección; o

⁶ 31 LPRA sec. 8381.

⁷ 31 LPRA sec. 8382.

(k) por usucapión.⁸

De otra parte, la Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como el "*Código Municipal de Puerto Rico*"⁹ en su sec. 7191 establece las instancias en las cuales un Alcalde puede revocar la Concesión de un usufructo, lo cual transcribimos a continuación:

"Cuando el Alcalde estime que existe causa justificada para la revocación de una concesión de usufructo, se notificará por escrito con acuse de recibo, a la última dirección conocida del usufructuario, de la intención de revocarle tal concesión, si es que su nombre y dirección fuera conocida.

En el caso de que el solar esté abandonado y se desconozca el nombre y dirección del usufructuario, el municipio podrá optar entonces por la publicación de un edicto en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, una vez, notificándole al usufructuario y/o cualquier persona que pueda tener interés, la intención de revocar el usufructo.

En ambos casos, el municipio le informará a los usufructuarios que tendrán derecho a una vista administrativa para exponer su derecho y las causas por las cuales no deba revocarse el usufructo, la cual se celebrará en la fecha que se indique en la carta y/o edicto, es decir, treinta (30) días a partir de la fecha del matasellos del correo del acuse de recibo de la notificación o treinta (30) días a partir de la publicación del edicto.

Esta vista será presidida por el funcionario o empleado municipal en quien delegue el Alcalde y el usufructuario podrá comparecer, por sí o asistido de abogado, y presentar evidencia a su favor. El informe de la vista, con sus conclusiones y recomendaciones, será remitido al Alcalde no más tarde de quince (15) días siguientes a la fecha de la vista, quien emitirá su decisión no más tarde de treinta (30) días a partir de la fecha en que reciba el informe.

Toda persona adversamente afectada por la revocación del usufructo de un solar municipal, podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal Apelativo con jurisdicción sobre el distrito judicial en que esté ubicado el municipio, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación de la decisión del Alcalde y/o de la publicación del edicto, notificando la revocación."

⁸ 31 LPRa sec. 8441.

⁹ 21 LPRa sec.7001.

Así también, el Reglamento para establecer las normas y procedimientos para la venta y revocación de solares cedidos en usufructo por el Municipio de Cabo Rojo, creado por virtud de la Ordenanza número 18, serie 2021-2022, establece el procedimiento de revocación de concesión del derecho de usufructo en solares municipales.

-III-

Tras examinar los documentos que obran en el expediente ante nuestra consideración, nos llama la atención que aparecen dos números de catastro distintos en los documentos, cuando alegadamente todos versan sobre la misma propiedad. Veamos.

En la *Notificación de Intención de Revocación de Usufructo*¹⁰ enviada por el Municipio al Sr. Pablo Lugo en torno a la propiedad objeto del litigio es el 332-017-027-10. En el edicto publicado en el periódico El Vocero,¹¹ los incisos 2 y 3 establecen lo siguiente:

[...]

2. Revocación de usufructo de solar municipal en estructura en Pueblo Nuevo J-11, usufructuario Sr. Pablo Lugo Flores, solares con número de catastro 332-017-027-**09**.

3. Revocación de usufructo de solar municipal en estructura en Pueblo Nuevo J-11, usufructuario Sr. Pablo Lugo Flores, solar con número de catastro 332-017-027-**10**.

[...]

Así también, la Sucesión presentó como anejo 3 del presente recurso, una copia de la página digital del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la cual contiene la descripción general de la parcela con número de catastro 332-017-027-09, a cuyo dueño identifica como Pablo Lugo Flores.¹²

De otra parte, en el Informe preparado a ruego del Municipio, identificaron la propiedad de la siguiente manera:

¹⁰ Apéndice del recurso, pág.4.

¹¹ *Id.*, pág. 5.

¹² *Id.*, pág. 6.

Caso#1 de Pablo Lugo Flores, Pueblo Nuevo J-11, Cabo Rojo, P.R. 00623, Catastro #332-017-027-09. Finalmente, en la decisión recurrida identifican la

propiedad de la siguiente manera:

Caso#2 de Pablo Lugo Flores, Pueblo Nuevo J-11, Cabo Rojo, P.R. 00623, Catastro #332-017-027-10.

Por otro lado, la Sucesión presentó en evidencia un estudio de título de la finca #3509¹³ y la escritura número 3 sobre *SEGREGACIÓN DE UN SOLAR Y COMPRAVENTA DEL MISMO; DECLARATORIA DE LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA EN EL MISMO; LIBERACIÓN DE DICHO SOLAR DE LA RESPONSABILIDAD DE UNA HIPOTECA QUE PESA SOBRE EL PREDIO PRINCIPAL DEL CUAL SE SEGREGA*, a favor de don Pablo Lugo y doña Eulalia Flores, con fecha del dos de junio de 1942. De ninguno de los dos documentos surge el número de catastro de la propiedad perteneciente a los miembros de la Sucesión.

En efecto, la Sucesión hace constar que el Municipio utilizó dos (2) números de catastro en el proceso, y que el Sr. Alberto Martínez Lugo, encargado de propiedad en el Ayuntamiento Municipal, le indicó que se trataba de un error, y que el número de catastro correcto era el 332-017-027-09.

Por todo lo anterior, concluimos que procede la revocación de la Determinación Final recurrida pues no es posible concluir que la propiedad objeto de la revocación es en efecto la perteneciente a los miembros de la Sucesión. Más aun, cuando según indicáramos, en el edicto antes referido se notificaron dos propiedades a las cuales se les revocaría el usufructo, ambas a nombre del Sr. Pablo Lugo Flores.

-IV-

Por los fundamentos antes expresados revocamos la Determinación Final recurrida.

¹³ *Id.*, págs. 12-14.

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

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