

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JUAN CORDERO PÉREZ Y
OTROS

Apelantes

v.

SUCESIÓN VARELA

Apelados

Apelación
procedente del
Tribunal de Primer
Instancia, Sala
Superior de Aguada

KLAN202200013

Caso Núm.:
AU2020CV00017

Sobre:
Acción de Deslinde

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Torres, la Jueza Santiago Calderón, la Jueza Álvarez Esnard y la Jueza Martínez Cordero¹.

Martínez Cordero, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de abril de 2023.

Comparece Juan Cordero Pérez, Carmen Rita Vega Cabán y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante, la parte apelante), solicitando la revisión de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada (en adelante, TPI), emitida el 22 de octubre de 2021 y, notificada el 25 de octubre de 2021. Mediante esta, desestimó una acción de Deslinde presentada por la parte apelante y declaró Con Lugar una acción de Expediente de Dominio instada por la Sucesión Varela, (en adelante, parte apelada o Sucesión Varela).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada.

I

El 21 de enero de 2020, la parte apelante presentó una acción civil de Deslinde y Reivindicación de propiedad inmueble contra la

¹ Véase, Orden Administrativa OATA-2023-001 del 9 de enero de 2023, en la que se asigna el presente recurso a la Hon. Beatriz M. Martínez Cordero en sustitución de la Hon. Olga E. Birriel Cardona.

Sucesión Varela, Caso Civil Núm. AU2020CV00017.² Mediante esta, alegó ser legítima dueña de un inmueble ubicado en la carretera 417 km 1.1 del Barrio Marías de Aguada³ que se describe de la siguiente manera:

R[Ú]STICA: Predio de terreno sito en el Barrio Mamey de Aguada con cabida superficial de ONCE cuerdas equivalentes a cuatro hectáreas, treinta y dos áreas, treinta y cuatro centiáreas, trescientos sesenta y dos miliáreas, en lindes al Norte con Genaro López Soto, al Sur con Ramón López Vega, al Este con Pablo López y Manuel López y al Oeste con Eleuteria Quiñonez y Genaro López Soto. Cuyo número de catastro es el 26-097-018-216-06. Surge del CRIM que dicho predio se ha reducido a seis punto veinticuatro cuerdas (6.24 cds), equivalentes a 24,525.6336 metros cuadrados.⁴

Según indicaron, el inmueble fue adquirido por la Sucesión Abdón Hernández Vega, la Sucesión Francisco Hernández Vivas y Carmen Rita Hernández Vivas y, la Sucesión José Hernández Vivas, mediante Escritura Pública Número 166, otorgada el 30 de octubre de 2014.⁵ Tiempo después de que el terreno fuese adquirido, la parte apelante contrató los servicios del agrimensor Josué Quiñones Moret (en adelante, agrimensor Quiñones Moret).⁶ Surge de los autos que, tras el estudio de distintos planos, el agrimensor Quiñones Moret encontró que la Sucesión Varela estaba ocupando y poseyendo un predio de terreno perteneciente a la parte apelante, equivalente a novecientos setenta y tres punto ciento cincuenta y tres metros cuadrados (973.153.00).⁷

La Sucesión Varela compareció y presentó *Contestación a Demanda y Reconvención* el 14 de julio de 2020.⁸ En su contestación, sostuvo que la compraventa que realizaron los apelantes fue por precio alzado, por lo que la alegación sobre la

² Apéndice 4 de la parte apelante, a las págs. 22-25.

³ Es menester aclarar que, tanto el terreno de la parte apelante, como el terreno de la parte apelada se encuentran adyacentes a la colindancia de los barrios Marías y Mamey de Aguada.

⁴ *Id.*

⁵ Apéndice 5 de la parte apelante, a las págs. 26-34.

⁶ Transcripción, a la pág. 18, líneas 10-18.

⁷ Transcripción, a la pág. 22, líneas 8-15.

⁸ Apéndice 3 de la parte apelada, a las págs. 7-9.

cabida no tenía lugar y, además, levantó la defensa de prescripción adquisitiva.⁹ Adujo que, la parte apelante no conocía los puntos de colindancia originales y estaba reclamando la titularidad de un terreno que la parte apelada ha poseído con justo título, de manera pública, pacífica e ininterrumpidamente, por más de treinta (30) años.¹⁰ Indicó, además, que la parte apelante no se presentó a litigar con las “manos limpias” toda vez que, según alegan, el señor Juan Cordero, (en adelante, el señor Cordero), movió los puntos originales de colindancia y los ha cambiado para recuperar terreno que le fue expropiado a los dueños anteriores.¹¹

Cabe destacar que, antes de su comparecencia, el 18 de mayo de 2020, la Sucesión Varela, previo a haber sido emplazada en el Caso Civil Núm. AU2020CV00017, presentó una petición sobre Expediente de Dominio, ante la Sala Superior de Aguadilla, Caso Civil Núm. AG2020CV00372.¹² En dicha petición, la Sucesión Varela alegó que para el año 1965, el causante de la Sucesión Varela, Eugenio Varela Acevedo, adquirió del señor Abdón Hernández, mediante documento privado, un predio de terreno descrito como sigue:

RÚSTICA: Compuesta de 50 céntimos de cuerda de terreno, sita en el barrio Marias de Aguada, Puerto Rico, en lindes al Norte, un camino público; Sur, Santos García; Este, Abdón Hernández; y Oeste, Trinidad Jiménez; sobre dicha finca enclava una casa de madera, techada de zinc, terrera y dedicada a vivienda.¹³

Añadió también que, luego de una mensura realizada por el agrimensor Francisco Pérez Hidalgo, conocido también como Pancho, (en adelante agrimensor Pérez Hidalgo), la finca arrojó la siguiente descripción y cabida:

RÚSTICA: Solar sito en el Barrio Marias de Aguada, Puerto Rico, con un área superficial de TRES MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PUNTO CUATRO MIL

⁹ *Id.*, a las págs. 7-8.

¹⁰ *Id.*, a la pág. 8.

¹¹ *Id.*

¹² Apéndice 1 de la parte apelada, a las págs. 1-5.

¹³ *Id.*, a la pág. 1.

CI[E]NTO CATORCE METROS CUADRADOS (3,144.4114 mc), en lindes por el NORTE con carretera municipal; por el SUR con Santos García; por el ESTE con Eduardo Villanueva, William Sánchez Chaparro y Ángel Luis Hernández Vega y por el OESTE con Juan Cordero, sobre dicha finca enclava una casa de madera, techada de zinc, terrera y dedicada vivienda.¹⁴

Es menester destacar que, luego de varios trámites procesales que no pormenorizaremos por no ser pertinentes a la controversia ante nuestra consideración, el 30 de junio de 2021, este Tribunal de Apelaciones ordenó la consolidación de ambos casos, entiéndase, el Caso Civil Núm. AU2020CV00017 y el Caso Civil Núm. AG2020CV00372.¹⁵

Así las cosas, el TPI señaló la vista en su fondo para el 30 de septiembre de 2021.¹⁶ Llegada la vista, testificaron allí por la parte demandante, aquí apelante, el agrimensor Quiñones Moret, el colindante, señor Ángel L. Hernández Vega, (en adelante, colindante Hernández Vega), y, el demandante, aquí apelante, señor Cordero Pérez. Por la parte demandada, aquí apelada, testificaron el agrimensor Pérez Hidalgo, el colindante, señor Eduardo Villanueva, (en adelante, colindante Villanueva), y, el miembro de la Sucesión Varela, señor Rubén Varela Rodríguez (en adelante, Rubén Varela).

Tras examinar la prueba, el TPI dictó sentencia el 22 de octubre de 2021, notificada el 25 de octubre de 2021.¹⁷ En cuanto a la acción civil de deslinde, Caso Civil Núm. AU2020CV00017, fue desestimada. El foro primario fundamentó la determinación en que la prueba presentada demostró, sin lugar a duda, que a la parte apelante le es aplicable la prescripción extintiva por haber comprado a precio alzado, sin realizar una mensura previa y no haber presentado a tiempo la acción correspondiente para vindicar su

¹⁴ *Id.*, a la pág. 2.

¹⁵ Véase KLAN202001050.

¹⁶ Apéndice 1 de la parte apelante, a la pág. 1.

¹⁷ *Id.*, a la pág. 9.

derecho; mientras que resolvió que a la Sucesión Varela le aplican las disposiciones de la prescripción adquisitiva.¹⁸

Por otro lado, con respecto a la Petición sobre Expediente de Dominio, Caso Civil Núm. AG2020CV00372, el TPI la declaró Con Lugar y, ordenó a la Registradora de la Propiedad de la Sección de Aguadilla a que procediera con la inscripción del inmueble a favor de la parte peticionaria, entiéndase la aquí apelada.¹⁹

Inconforme con dicho dictamen, la parte apelante presentó ante el foro primario una *Moción de Reconsideración* el 8 de noviembre de 2021.²⁰ En síntesis, requirió que se resolviera el deslinde solicitado y se reevaluara la solicitud de expediente de dominio. La solicitud de reconsideración fue declarada No Ha Lugar por el TPI, el 7 de diciembre de 2021, notificada el 10 de diciembre de 2021.²¹ De ahí, el 10 de enero de 2022, la parte apelante instó ante esta Curia un recurso de apelación, en el que imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

Primer error: Erró el Honorable Tribunal de Instancia, Sala de Aguada[,] al no evaluar la solicitud de deslinde utilizando la prueba pericial desfilada por ambas partes y solo considerar la petición de usucapión a pesar de no haber sido instada por la parte que realizó los actos de dominio que exige dicha acción.

Segundo error: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada, al evaluar el expediente de dominio sin delimitar y resolver la petición de deslinde y con ello desatender la solicitud de inscripción provocando así mantener la controversia en dicha colindancia según la prueba testifical desfilada por ambas partes.

Tras varios trámites, la parte apelada presentó su alegato en oposición. Sobre el primer error, la Sucesión Varela alegó que, toda vez que el inmueble en controversia pertenece a una sucesión y, todos sus miembros poseen una cuota alícuota sobre este, es mediante uno de sus miembros que se invoca el derecho a la

¹⁸ *Id.*, a la pág. 5.

¹⁹ *Id.*, a la pág. 9.

²⁰ Apéndice 2 de la parte apelante, a las págs. 10-20.

²¹ Apéndice 3 de la parte apelante, a la pág. 21.

prescripción adquisitiva a favor de todos. Además, adujo que toda la prueba desfilada va en el sentido de que varios miembros de la Sucesión Varela realizaron actos de dominio. Por otro lado, en cuanto al segundo error, esgrimió que, contrario a lo planteado por la parte apelante, el TPI resolvió la controversia al definir la colindancia y así, al resolverla, entendió que las alegaciones de los apelantes no estuvieron fundamentadas en prueba pericial, testifical y documental.

Contando con las posiciones de ambas partes, nos encontramos en posición de resolver.

II

A. Recurso de Apelación

La Regla 52.2(a) de Procedimiento Civil²², dispone que los recursos de apelación tienen que presentarse dentro de un término jurisdiccional de treinta (30) días desde el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia recurrida. Como es conocido, un plazo jurisdiccional es de carácter fatal. Ello quiere decir que no admite justa causa, es improrrogable, y que su incumplimiento es insubsanable.²³ La correcta notificación de una sentencia es una característica imprescindible del debido proceso judicial.²⁴ Como corolario de lo anterior, la Regla 13(A) del Reglamento de este Tribunal establece que “[l]as apelaciones contra sentencias dictadas en casos civiles por el Tribunal de Primera Instancia, se presentarán dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días contados desde el archivo en autos de una copia de la notificación de la sentencia”.²⁵

No obstante, el término de treinta (30) días para acudir en alzada puede quedar interrumpido mediante la presentación

²² R.P. Civ. 52.2(a), 32 LPRA Ap. V.

²³ *Martínez, Inc. v. Abijoe Realty Corp.*, 151 DPR 1, 7 (2000); *Arriaga v. FSE*, 145 DPR 122, 131 (1998); *Loperena Irizarry v. ELA*, 106 DPR 357, 360 (1977).

²⁴ *Rodríguez Mora v. García Lloréns*, 147 DPR 305, 309 (1998).

²⁵ Regla 13(A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.

oportuna de una moción de reconsideración fundamentada.²⁶ En tal caso, el curso del término para apelar comienza a partir del archivo en autos de la copia de la notificación de la resolución que resuelve la moción.²⁷ Esto, a pesar de que se haya declarado la moción No Ha Lugar.

B. Apreciación de la Prueba y Estándar de Revisión Apelativa

Como es sabido, el ejercicio discrecional de la apreciación de la prueba que ejerce el TPI está revestido de confiabilidad y merece respeto y deferencia.²⁸ Por ello, la valoración que lleva a cabo el foro primario se presume correcta, toda vez que es este quien tiene la oportunidad de ver, escuchar y valorar las declaraciones de los testigos, así como sus lenguajes no verbales.²⁹

[...] no sólo habla la voz viva. También hablan las expresiones mímicas: el color de las mejillas, los ojos, el temblor o consistencia de la voz, los movimientos, el vocabulario no habitual del testigo, son otras tantas circunstancias que deben acompañar el conjunto de una declaración testifical y sin embargo, todos estos elementos se pierden en la letra muda de las actas, por lo que se priva al Juez de otras tantas circunstancias que han de valer incluso más que el texto de la declaración misma para el juicio valorativo que ha de emitir en el momento de fallar; le faltará el instrumento más útil para la investigación de la verdad: la observación.³⁰

En vista de lo anterior, nuestro máximo foro ha resuelto que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto.³¹ En consecuencia, al este Tribunal Apelativo enfrentarse a la tarea de revisar las determinaciones del foro de instancia, no debe intervenir con las determinaciones de hechos,

²⁶ R.P. CIV. 47, 32 LPRA Ap. V. Véase también *Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico y Para la N*, 2023 TSPR 26.

²⁷ *Id.*

²⁸ *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001) citando a *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001).

²⁹ *Pueblo v. Santiago*, *supra*, a la pág. 148; *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84, 99 (2000).

³⁰ *Pueblo v. Toro Martínez*, *supra*, a la pág. 857 (2018), citando a *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 DPR 939, 947 (1995).

³¹ *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

con la apreciación de la prueba ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el mismo, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último: (i) actuó con prejuicio o parcialidad, (ii) incurrió en un craso abuso de discreción, o (iii) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.³²

Ahora bien, cabe destacar que, el Tribunal Supremo ha resuelto que, en instancias en que las conclusiones de hecho que realice el TPI estén basadas en prueba pericial o documental, un tribunal revisor estará en la misma posición que el tribunal *a quo*.³³ Por tanto, ante dichas instancias, este Tribunal Apelativo “tendrá la facultad para adoptar su propio criterio en la apreciación y evaluación de la prueba pericial, y hasta para descartarla, aunque resulte técnicamente correcta.”³⁴

C. Acción de Deslinde

Entre las acciones protectoras del derecho de propiedad se encuentra la acción de deslinde.³⁵ La acción de deslinde se encuentra regulada por el Código Civil de Puerto Rico, en los Artículos 319 al 321.³⁶ Mediante esta acción se fijan los linderos confundidos de dos fincas contiguas.³⁷ Según el Tribunal Supremo, la acción de deslinde tiene dos (2) características distintivas, a saber: (i) pretende individualizar los inmuebles, sin determinar directamente quién es su dueño y, (ii) mediante esta, no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su interpretación.³⁸ Por ende, en una acción de deslinde no se demanda

³² *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

³³ *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011); *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998).

³⁴ *González Hernández v. González Hernández*, supra.; *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al.*, 154 DPR 333, 363 (2001); *Prieto v. Mary land Casualty Co.*, 98 DPR 594, 623 (1970).

³⁵ 31 LPRA § 8131. Véase también, *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157 (2006).

³⁶ 31 LPRA §§ 1211-1213.

³⁷ *Id.*; *Zalduono v. Méndez*, 74 DPR 637, 642 (1953); *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624, 627-628 (1954).

³⁸ *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 159 (2006).

una cosa cierta y determinada que como propietarios les pertenece, sino que, precisamente por la indeterminación de la propiedad debido a la confusión con la propiedad colindante, se reclama la fijación de señales que la delimiten.³⁹ Dicho de otra forma, en la acción de deslinde no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que solo se dirime su interpretación.⁴⁰ En consecuencia, la sentencia que se dicta no da ni quita derechos.⁴¹

Conforme al Código Civil, la acción de deslinde de las propiedades contiguas es de carácter imprescriptible.⁴² Por ello, el que se haya intentado o practicado el deslinde no impide, siempre que existan causas que así lo justifiquen, que se vuelva a realizar.⁴³ En adición, destacamos que, los criterios para atender una acción de deslinde se encuentran esbozados en los Artículos 320 y 321 del Código Civil.⁴⁴ Nuestro ordenamiento jurídico dispone que, el deslinde debe ser “[e]n conformidad con los títulos de cada propietario, y a falta de títulos suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes”.⁴⁵

D. Prescripción Adquisitiva o Usucapión

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o la usucapión.⁴⁶ La figura jurídica de la usucapión o prescripción adquisitiva se funda en la conveniencia de proteger la seguridad jurídica y atender el interés social de amparar una situación estable frente al ejercicio

³⁹ *Zalduondo v. Méndez*, *supra*, a las págs. 641–642.

⁴⁰ *Id.*

⁴¹ *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, a la pág. 158; *Zalduondo v. Méndez*, *supra*, a la pág. 644; *Zayas v. Autoridad de Tierras de P.R.*, 73 DPR 897, 901 (1952).

⁴² 31 LPRA § 5295.

⁴³ *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, a la pág. 158.

⁴⁴ 31 LPRA §§ 1212 y 1213; *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*.

⁴⁵ 31 LPRA § 1212.

⁴⁶ 31 LPRA §§ 1931 y 5241. Aclaremos que, el Código Civil de Puerto Rico de 1930 fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020 aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. No obstante, para fines de la presente, se hace referencia únicamente al Código Civil derogado por ser la ley vigente y aplicable a la controversia que nos ocupa.

tardío de los derechos.⁴⁷ El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio.⁴⁸ Transcurrido el término fijado en la ley, inmediatamente se materializa o consolida el dominio en la persona que, en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese período con los requisitos de ley.⁴⁹

Para que se configure la usucapión o prescripción adquisitiva, el ordenamiento jurídico exige como requisito que haya habido una posesión interrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño durante el tiempo fijado por ley.⁵⁰ Esta figura reconoce dos distintas modalidades, a saber, la ordinaria y la extraordinaria.⁵¹ En su modalidad ordinaria, la prescripción adquisitiva se caracteriza por la necesidad de justo título y la buena fe del poseedor, junto a la posesión por un término de diez (10) años.⁵² El concepto de buena fe “consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella, y que podía transmitir su dominio.”⁵³ Por su parte, se entiende como justo título aquel que es suficiente “para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.”⁵⁴ Cabe mencionar que no se exige que el justo título sea perfecto.⁵⁵

Por otro lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria, a pesar de no requerir justo título y buena fe del poseedor, exige un plazo más largo de posesión, a saber, treinta (30) años.⁵⁶

Con respecto a esta última, nuestros tribunales de justicia deben exigir prueba de:

1. Una posesión continuada durante treinta (30) años sobre el inmueble;

⁴⁷ J. PUIG BRUTAU, FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL 328 (¿?).

⁴⁸ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012); 31 LPRA § 5241.

⁴⁹ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, *supra*, citando a *Ex parte Reyes; Rodríguez, Opositora*, 68 DPR 854 (1948).

⁵⁰ 31 LPRA § 5262.

⁵¹ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, *supra*, a la pág. 27.

⁵² 31 LPRA § 5278. Véase también *Sucn. Tirado v. Supreme Broad. Co., Inc.*, 98 DPR 899, 905 (1970).

⁵³ Art. 1850 del Código Civil, 31 LPRA § 5271; *Ramos v. Ríos*, 79 DPR 738, 740–741 (1956); *Rivera v. Meléndez*, 72 DPR 432, 439–440 (1951).

⁵⁴ 31 LPRA § 5273.

⁵⁵ *Lizardi v. Caballero*, 65 DPR 83, 93 (1945).

⁵⁶ 31 LPRA § 5280; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, *supra*.

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,
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.⁵⁷

La posesión a la que antes nos referimos, trata de la posesión civil y no la natural.⁵⁸ El Artículo 360 del Código Civil define la posesión civil como aquella tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona, en unión a la intención de hacer la cosa o el derecho suyo.⁵⁹ Por ello, la prescripción adquisitiva requiere que la posesión sea en concepto de dueño. Además, solo sirve como justo título para adquirir el dominio la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño.⁶⁰

Se entiende que una persona ha poseído un inmueble en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que es el verdadero dueño.⁶¹ Ello, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular este pueda tener.⁶²

⁵⁷ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, supra*, a la pág. 28.

⁵⁸ *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005).

⁵⁹ 31 LPRA § 1421.

⁶⁰ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, supra*, a la pág. 27.

⁶¹ *Id.*, citando a *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970).

⁶² *Id.*

Ahora bien, la prescripción adquisitiva no quedará perfeccionada si se interrumpe el término o el plazo mediante el cual se posee la cosa o derecho en concepto de dueño, de forma pública y pacífica.⁶³ Específicamente, el Artículo 1845 del Código Civil de 1930⁶⁴ establece que la interrupción puede producirse de dos maneras; (i) por citación judicial realizada al poseedor o, (ii) mediante requerimiento judicial o notarial. Sobre este último, se requiere además que, la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada se presente ante el tribunal o el juez dentro de los dos (2) meses de practicado o mediante cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciera del derecho del dueño.⁶⁵

E. Compraventa a precio alzado

Rigen en nuestro ordenamiento jurídico dos maneras de llevar a cabo una compraventa: por unidad de medida o mediante precio alzado. La compra por precio alzado se ha configurado como aquella en que el comprador se obliga a pagar determinada cantidad de dinero por toda la cabida de un bien inmueble que se encuentre dentro de unos linderos ya establecidos en el contrato.⁶⁶ El Artículo 1360 del Código Civil dispone que cuando la compraventa se realiza por precio alzado, “no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo, aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato.”⁶⁷

F. Expediente de Dominio

En instancias en las que un bien inmueble nunca ha sido Inscrito en el Registro de la Propiedad, nuestro ordenamiento jurídico reconoce el expediente de dominio como el procedimiento mediante el cual puede gestionarse la inscripción. Por medio de este, los propietarios que carezcan de títulos inscribibles de dominio

⁶³ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, *supra*, a las págs. 29-30.

⁶⁴ 31 LPRA § 5267.

⁶⁵ 31 LPRA §§ 5268 y 5269.

⁶⁶ *Rodríguez v. Pérez*, 164 DPR 368, 376-77 (2005).

⁶⁷ 31 LPRA § 3820.

pueden inscribir su derecho, justificándolo de la manera que establece la precita ley.⁶⁸ Se trata de un procedimiento judicial de naturaleza *ex parte*⁶⁹, que no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente.⁷⁰ En vista de ello, el juez solo está facultado para declarar justificado o no el dominio de los bienes.⁷¹ Además, la resoluciones emitidas de un expediente de dominio no constituyen cosa juzgada y tampoco impiden un juicio declarativo posterior a instancias de partes interesadas.⁷²

El procedimiento de expediente de dominio está regulado por la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, (en adelante, Ley Núm. 210-2015)⁷³, específicamente en los Artículos 185 a 192.⁷⁴ A tales efectos, el Artículo 185 de la Ley núm. 210-2015 dispone para que todo propietario que careciere de título inscribible de dominio pueda inscribir dicho dominio, justificándolo con una serie de formalidades allí requeridas.⁷⁵

De otro lado, al amparo del Artículo 187 de la Ley Núm. 210-2015 y, a petición del promovente, el Tribunal celebrará una vista para atender las alegaciones en torno a la solicitud de expediente de dominio, así como las prueba que se presenten en apoyo a dicha solicitud.⁷⁶ Así, el Tribunal, a la luz de las alegaciones de las partes y las pruebas presentadas, declarará sin más si se justifica o no el dominio sobre los bienes objeto de procedimiento.⁷⁷ Finalmente,

⁶⁸ 30 LPRA § 6001 *et seq.*

⁶⁹ Ello, en la medida en que no se suscite una contienda entre las partes dentro del pleito y no lo convierta en contencioso. Véase Artículo 191 de la Ley 210-2015. Véase, además, *Benítez v. Registrador*, 71 DPR 563 (1950).

⁷⁰ LUIS R. RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 338 (2012).

⁷¹ *Toro v. Registrador*, 25 DPR 472, 476 (1917).

⁷² *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712, 732 (1953).

⁷³ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA § 6001 *et seq.* Véase *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 369 (1977).

⁷⁴ 30 LPRA §§ 6291-6298.

⁷⁵ 30 LPRA § 6291.

⁷⁶ 30 LPRA § 6293.

⁷⁷ *Id.*

cabe destacar que, el Artículo 191 de la Ley Núm. 210-2015 dispone que “[e]l expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión”.⁷⁸ Por su parte, el Artículo 192 de la referida Ley dispone que “[l]a declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá que se pueda presentar posteriormente una acción ordinaria contradictoria de dominio por quien se considere perjudicado...”.⁷⁹

III

En esencia, la parte apelante sostiene en su **primer error** que, el foro *a quo* incidió al no utilizar la prueba pericial de ambas partes al evaluar la solicitud de deslinde. Aduce, además, que el TPI erró al solo considerar la petición de usucapión, a pesar de no haber sido instada por la parte que llevó a cabo actos de dominio, tal y como exige la figura de la prescripción adquisitiva. Por otro lado, como **segundo error**, esgrime que el TPI erró por evaluar la acción de expediente de dominio y desatender la solicitud de deslinde, por lo que la controversia de la colindancia sigue presente.

Luego de una minuciosa evaluación, no encontramos error de derecho, arbitrariedad, parcialidad ni falta de razonabilidad para que intervengamos con el dictamen del foro primario. Contrario a ello, razonamos que el juzgador decidió basado en el derecho aplicable, por lo que confirmamos la *Sentencia* apelada. Veamos.

Puesto que el **primer error** señalado está a su vez compuesto de dos asuntos, discutiremos cada asunto por separado. Veamos en *primer lugar* la alegación en cuanto a que el TPI no evaluó la prueba pericial de ambos peritos presentados en sala.

De la *Sentencia* dictada por el TPI, surge expresamente que el juzgador de hechos consideró en su análisis tanto la prueba pericial del perito de la parte apelante, el agrimensor Quiñones Moret, así

⁷⁸ 30 LPRA § 6297.

⁷⁹ 30 LPRA § 6298.

como la del perito de la parte apelada, el agrimensor Pérez Hidalgo. Surge de la transcripción de la vista del 30 de septiembre de 2021, que los primeros testigos fueron precisamente los agrimensores Quiñones Moret y Pérez Hidalgo.⁸⁰

Específicamente, en cuanto al testimonio pericial del agrimensor de la parte apelante, Quiñones Moret, el TPI incluyó en sus determinaciones de hecho y citamos:

En resumen, el Agrimensor Quiñones Moret testificó que a petición del demandante [parte apelante] acudió a la finca de éste a realizar una mensura y que Rubén le señaló los puntos de colindancias y le mostró el plano preparado por Pérez Hidalgo. De su testimonio, se desprende que el Agrimensor Quiñones no mensuró el terreno de la sucesión, sino que se limitó a contraponer ambos planos, que denominó como de situación actual y concluye que existe una controversia en la colindancia de ambos terrenos de 973.153 metros cuadrados que ocupa la sucesión y que pertenece a los demandantes.⁸¹

Por otro lado, en cuanto al testimonio pericial del agrimensor de la parte apelada, Pérez Hidalgo, el TPI indicó y citamos nuevamente:

[E]l agrimensor Pérez Hidalgo testificó que para el 19 de agosto de 2017 había levantado un plano del terreno de la sucesión para que los herederos pudiesen presentar un caso de expediente de dominio, inscribir la propiedad y hacer la correspondiente división de la comunidad hereditaria. Testificó que para levantar el plano utilizó los puntos de colindancias existentes y entrevistó a los colindantes, entre ellos al demandante Cordero.⁸²

En adición, en sus conclusiones de derecho, sobre el agrimensor de la parte apelante particularmente, Quiñones Moret, añadió que “el hecho de que el agrimensor Quiñones Moret no hubiese considerado otras colindancias con el predio de los demandantes [parte apelante] arroja dudas sobre su análisis y la conclusión de su trabajo...”⁸³ **Como se observa, resulta evidente que el juzgador consideró toda la prueba pericial que desfiló en**

⁸⁰ Transcripción, a las págs. 17 y 50.

⁸¹ Apéndice 1 de la parte apelante, a la pág. 2.

⁸² *Id.*, a las págs. 2-3.

⁸³ *Id.*, a la pág. 4.

la vista argumentativa, tanto la expuesta por el agrimensor Quiñones Moret, como la del agrimensor Pérez Hidalgo.

Veamos ahora, en *segundo lugar*, la alegación de que el TPI consideró la acción de usucapión a pesar de no haber sido instada por la parte que llevó a cabo actos de dominio. Sobre este asunto, la parte apelante aduce que, quien construyó las ruinas que están en el predio de terreno en controversia fue la tía de Rubén Varela, Sixta Varela, quien está viva y lleva más de treinta (30) años viviendo en los Estados Unidos. Siendo así, la parte esgrime que era esta la que, por haber construido en el lugar, acto que se entiende como uno de dominio, debía presentar la acción de usucapión. No estamos de acuerdo.

En este caso, no podemos perder de vista que la parte demandada, aquí apelada, son los miembros de la Sucesión Varela. El señor Rubén Varela compareció al Tribunal en representación de la Sucesión Varela. El señor Rubén no está levantando la prescripción adquisitiva a su favor, sino a favor de la Sucesión Varela. A tenor, según surge del expediente, la Sucesión Varela ha estado en posesión del inmueble en controversia por más de treinta (30) años y cumple con los demás requisitos que exige la prescripción adquisitiva. A esos efectos, reproducimos *ad verbatim* varias partes de la transcripción de la vista argumentativa que le merecieron entera credibilidad al juzgador de los hechos ante el TPI.

Testimonio del colindante Hernández Vega⁸⁴

P: Mire... usted habló de las ruinas que vivía un tío de Rubén Varela. ¿Verdad que sí?

R: Un tío político.

P: Tío político. ¿Y estaba casado con quién?

R: Con una tía de él.

P: ¿Qu[é] se llama?

⁸⁴ Transcripción, a las págs. 153, 154 y 155, líneas 9-20, 1-2 y 1-2, respectivamente.

R: Sixta Varela.

P: Sixta Varela. ¿Verdad que sí? ¿Y Sixta vivía en esa casa? ¿Verdad que sí?

R: ¡Ujúm!

P: ¿Verdad que sí?

R: Sí.

P: Hable en voz alta que el Tribunal está escuchando.

R: Sí vivía en esa casa.

P: Vivía en esa... ¿Sabe quién construyó la casita?

R: Esa la construyó el esposo.

P: El esposo y Sixta, porque estaban casados. ¿Verdad que sí?

R: ¡Ujúm!

P: ¿Y vivieron muchos años allí? ¿Verdad que sí?

R: Mucho, mucho, mucho, pues no sé.

P: ¿Mucho, sí o no?

R: Sí.

P: Bien. ¿La casita era de madera o era, cómo era?

R: La casita era de madera y...

P: ¿Y el balcón en cemento?

R: Algo, parte del...

P: ¿Con balaustres, se acuerda?

R: Sí.

P: ¡Ujúm! ¿Mire, y lo cierto es también que la madre de este señor todavía vive la finca? ¿Verdad que sí?

R: El...

P: ¿Vive allí, ¿verdad que sí?

R: Sí, sí.

P: ¿Y lleva viviendo allí desde cuándo?

R: Toda la vida ha...

Testimonio colindante Eduardo Villanueva⁸⁵

P: ¿Esa finca que, donde vive Rubén con su mamá, esa finca siempre ellos actuado como dueños de esa finca?

R: Sí.

P: ¿Y usted reconoce que ellos son dueños de esa finca?

R: Sí.

Testimonio del miembro de la Sucesión, Rubén Varela⁸⁶

P: ¿En esa finca quiénes vivían ahí, quienes estaban viviendo en esa finca?

R: En esa finca vivía, eh, mi tía Milagros, vivió eh, me [sic] abuela, María Acevedo con... con Eugenio, eh, mi papá, mis hermanos y mi hermano de crianza.

P: ¿Quiénes son sus hermanas?

R: Mis hermanas son eh, María del Carmen Varela Rodríguez, Rosa Varela Rodríguez y mi mamá y papi.

P: ¿Y sus tías se llaman... dijo Milagros Varela?

R: Milagros, eh, Milagros Varela Acevedo, eh, Susana Varela Acevedo y Sixta Varela Acevedo.

P: ¿Todos vivían en la misma finca?

R: Sí, correcto.

P: ¿Qué actividad ustedes hacían en esa finca? Aparte de vivir, eh, el cotidiano, ¿qué actividad hacían, si alguna?

R: Pues de todo ahí. Jugábamos, este, sembrábamos, sembrábamos...

P: ¿Qué sembraban?

R: Eh, actualmente en parte de la finca yo tengo yautía sembrada, plátanos y guineos.

P: Ok. ¿Y desde cuándo lleva sembrando plátanos, guineos y yautía?

R: Eh, desde que yo era... tenía como catorce (14) años).

P: Ok. ¿Actualmente quiénes residen en ese lugar, hoy?

R: Hoy, en ese lugar, residimos, eh, mi mamá y yo.

⁸⁵ Transcripción, a las págs. 166 y 167, líneas 18-20 y 1-2, respectivamente.

⁸⁶ Transcripción, a las págs. 181-182, líneas 9-20 y 1-10, respectivamente.

Evaluados los autos, es claro que la Sucesión Varela ha permanecido en el inmueble en controversia en concepto de dueño, por más de treinta (30) años, de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente, probando así que, tal y como resolvió el TPI, se produce la prescripción adquisitiva a favor de la Sucesión Varela. En conclusión, entendemos que el TPI sí tomó en consideración la prueba pericial presentada por ambos agrimensores y, consideró la petición de usucapión conforme a derecho. **Por tanto, el primer error no se cometió.**

Examinemos ahora el **segundo error**. Antes de, nos compete expresar que, en su discusión, la parte apelante realiza una serie de señalamientos sobre alegados incumplimientos con respecto a la acción de expediente de dominio. Sobre esto último, debemos recordar que este Tribunal, al revisar una determinación de un foro inferior, está impedido de considerar asuntos que no se presentaron ante el foro de instancia.⁸⁷ Es decir, no puede presentarse un nuevo asunto, por primera vez, ante esta Curia. Aclarado el asunto, procedemos a resolver el error tal y como fue planteado por la parte apelante.

En este segundo error, alega la parte apelante que la controversia de la colindancia sigue presente, toda vez que, según expresa, el TPI solo evaluó la acción de expediente de dominio sin delimitar y resolver la petición de deslinde. Tampoco le asiste la razón y explicamos.

Para el año 1965, el causante de la Sucesión Varela, Eugenio Varela Acevedo, adquirió del señor Abdón Hernández, mediante documento privado, un predio de terreno descrito como sigue:

R[Ú]STICA: Compuesta de 50 céntimos de cuerda de terreno, sita en el barrio Marías de Aguada, Puerto Rico, en lindes al Norte, un camino público; Sur, Santos García; Este, Abdón Hernández; y Oeste, Trinidad

⁸⁷ *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 DPR 308 (2004).; *Ortiz Torres v. K. & A Developers, Inc.*, 126 DPR 192 (1994).

Jiménez; sobre dicha finca enclava una casa de madera, techada de zinc, terrera y dedicada a vivienda.⁸⁸

Casi cincuenta (50) años más tarde, en el año 2014, la parte apelante adquirió una finca colindante con el predio del causante, ahora propiedad de la Sucesión.⁸⁹ Según surge de su propio testimonio, el señor Cordero adquirió el predio de terreno por precio alzado.⁹⁰ Posteriormente, la parte apelada contrató al agrimensor Pérez Hidalgo para que realizara una mensura, y así lo hizo.⁹¹ Luego, la parte apelante contrató al agrimensor Quiñones Moret para que también realizara una mensura.⁹² Al presentarse al lugar el agrimensor Quiñones Moret, se encontraba presente Rubén Varela, quien le señaló los puntos de colindancia y le proveyó el plano preparado por el agrimensor Pérez Hidalgo.⁹³ En su testimonio, el agrimensor Quiñones Moret expresó que, luego de contraponer y analizar los planos, observó que había una controversia en la colindancia de ambos terrenos.⁹⁴

Basado en estos hechos, el TPI resolvió desestimar la acción de deslinde, toda vez que entendió que la parte apelada demostró que le aplica la prescripción adquisitiva, mientras que a la parte apelante le aplica la prescripción extintiva. Coincidimos con la apreciación del TPI. En cuanto a la prescripción adquisitiva, reiteramos nuevamente que la parte apelada demostró favorablemente ante el TPI que cumplía con todos los requisitos exigidos en ley para adquirir el terreno por usucapión. Por otro lado, en cuanto a la prescripción extintiva, también coincidimos con que, puesto que la parte apelante adquirió el terreno por precio alzado,

⁸⁸ Apéndice 7 de la parte apelante, a la pág. 7.

⁸⁹ Apéndice 5 de la parte apelante, a las págs. 26-34.

⁹⁰ Transcripción, a la pág. 126, líneas 1-12.

⁹¹ Transcripción, a la pág. 88, líneas 3-15.

⁹² Transcripción, a la pág. 18, líneas 10-18.

⁹³ Transcripción, a la pág. 19, líneas 9-11

⁹⁴ Transcripción, a la pág. 22, líneas 8-15.

no tenía lugar el aumento o disminución de cabida. Por su pertinencia, citamos la Sentencia del TPI:

Por otro lado, tanto la prueba documental como la propia admisión del demandante demuestran que adquirió a precio alzado y no mensuró la finca antes de adquirir. En lo pertinente, el Artículo 1360 del antiguo Código Civil establece:

En la venta de un inmueble, hecha por precio alzado y no a razón de un tanto, por unidad de medida o número, no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo, aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato. 31 L.P.R.A. §3820.

De esta forma, se ha resuelto que cuanto esto ocurre “...ninguna de las partes en el contrato de compraventa tendrá reclamación contra la otra aunque resulte mayor o menor cabida de la expresada en el contrato”. *Ruidíaz Barrios v. Salas*, 103 D.P.R. 922 (1975). El vendedor tiene la obligación de entregar tan solo aquello comprendido dentro de los linderos. *Velázquez v. Velázquez*, 82 D.P.R. 619 (1961). **De esta forma, cualquier acción que tuvieron los demandantes contra los vendedores, no los colindantes, prescribió luego de seis (6) meses desde la fecha de compraventa. Art. 1361, del Código Civil anterior. El negocio jurídico realizado por los demandantes tiene como consecuencia que no reclamar en el tribunal que se le reconozca un derecho que ya no les pertenece.** (Énfasis nuestro.)⁹⁵

Por cuanto el TPI determinó que la parte apelante perdió su oportunidad para reclamar contra el vendedor por una cabida mayor o menor a la expresada en el contrato, y, que la parte apelada adquirió el predio en controversia por medio de usucapión, no nos convence la parte apelante con su planteamiento de que la controversia de la colindancia sigue presente. Una vez más, el TPI resolvió que el predio en controversia le pertenece a la Sucesión Varela y que los apelantes perdieron su derecho a reclamar sobre la diferencia en cabida. **En vista de ello, debe entenderse que la colindancia discurre por los puntos marcados, luego de la correspondiente mensura, por el agrimensor Pérez Hidalgo.** Una vez el TPI determinó que el predio de terreno en controversia le

⁹⁵ Apéndice 1 de la parte apelante, a las págs. 5-6.

pertenece a la Sucesión Varela, se resolvió también la controversia del deslinde. Repetimos que, la colindancia discurre por los puntos marcados por el agrimensor de la parte apelada, Pérez Hidalgo. En consecuencia, resulta evidente que el TPI sí evaluó la petición de deslinde presentada por el aquí apelante. **Por lo tanto, el segundo error tampoco se cometió.**

En vista de todo lo anterior, nuestra revisión independiente de la totalidad de la prueba nos lleva a coincidir totalmente con la apreciación de la prueba del foro sentenciador.

IV

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la Sentencia apelada.

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

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