

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

CARMEN COSME MENA

Apelante

v.

DEPARTAMENTO DE LA  
VIVIENDA Y OTROS

Apelado

KLAN202200409

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Bayamón

Caso Núm.:  
BY2021CV03552

Sobre:  
Usucapión

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Santiago Calderón, la Jueza Álvarez Esnard y la Jueza Martínez Cordero<sup>1</sup>.

Martínez Cordero, jueza ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de junio de 2023.

Comparece la parte apelante, Carmen Cosme Mena (en adelante, apelante), para solicitarnos que se revoque la *Sentencia* dictada el 27 de abril de 2022 y notificada el 28 de abril de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante “TPI”), en la cual declaró Ha Lugar una moción de desestimación presentada por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en representación del Departamento de la Vivienda, por lo que desestimó la demanda presentada por la parte apelante, con perjuicio.

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

I

El 7 de septiembre de 2021, la apelante presentó una *Demanda* en contra del Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante, Departamento o

---

<sup>1</sup> 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.

apelada) y la Sucesión del señor Miguel Mena Ramos, compuesta por la señora Carmen Luz Mena Martínez, la señora Daisy Mena Martínez y el señor Fernando Mena Martínez, para que se le reconociera su titularidad sobre el terreno y residencia identificado como Solar 54, ubicado en la Comunidad Rural San Antonio en Dorado, Puerto Rico.<sup>2</sup> En apretada síntesis, el señor Miguel Mena Ramos, le cedió la propiedad a la apelante y esta comenzó a residir en ella, desde el año 1969.

El 24 de enero de 2022, el Departamento presentó una *Moción de Desestimación bajo Regla 10.2(1) y 10.2(5) de Procedimiento Civil*, en la cual adujo que la demanda presentada: (i) no cumplía con el requisito de plausibilidad; (ii) que no procedía la sentencia declaratoria; (iii) que no se agotaron los remedios administrativos; (iv) que la cesión fue ilegal; (v) que la figura de usucapión no es oponible a la Ley de Tierras; y que (vi) en la alternativa, el término de quedó interrumpido.<sup>3</sup>

El 7 de marzo de 2022, la apelante presentó su *Oposición a desestimación*, en la cual arguyó que: (i) el procedimiento administrativo advino inútil e ineficaz; (ii) el asunto era uno estrictamente de derecho; (iii) la usucapión extraordinaria no requiere justo título; (iv) la usucapión es oponible a la Ley de Tierras; y que (v) no hubo interrupción.<sup>4</sup> El 27 de marzo de 2022, el Departamento reiteró sus defensas y argumentos mediante *Replica [sic] a Oposición a Desestimación [Doc.26]*.<sup>5</sup>

De ahí, el 27 de abril de 2022, notificada el 28 de abril de 2022, el TPI dictó *Sentencia* en la cual desestimó la demanda con perjuicio. El foro primario concluyó que la cesión de la propiedad era nula por ser contraria a la Ley de Tierras y que, como

---

<sup>2</sup> Véase apéndice del recurso KLAN202200409, págs. 1-7.

<sup>3</sup> *Id.*, págs. 24-38.

<sup>4</sup> *Id.*, págs. 61-69.

<sup>5</sup> *Id.*, págs. 72-78.

consecuencia, la apelante no podía reclamar ser dueña, por falta de traspaso de derecho legal.<sup>6</sup> Además, el TPI concluyó que “la propiedad en controversia no es susceptible de usucapión por mandato expreso del legislador en la Ley de Tierras”.

Inconforme, el 31 de mayo de 2022, la apelante instó el presente recurso de apelación con el siguiente señalamiento de error:

- A. ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE SE REQUIERE AUTORIZACIÓN DEL DUEÑO ANTERIOR O JUSTO TÍTULO PARA LA USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA Y QUE NO SE PUEDE USUCAPIR CONTRA EL ESTADO.

El 14 de julio de 2022, la apelada presentó su oposición mediante *Escrito en Cumplimiento de Resolución*. Habiendo comparecido las partes y presentado sus respectivos escritos, damos por perfeccionado el recurso y exponemos el derecho aplicable.

## II

### **A. Apelación**

La Regla 52.2(a) de Procedimiento Civil<sup>7</sup>, 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.<sup>8</sup> La correcta notificación de una sentencia es una característica imprescindible del debido proceso judicial.<sup>9</sup> 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

<sup>6</sup> *Id.*, págs. 81-92.

<sup>7</sup> 32 LPRA Ap. V, R.52.2.

<sup>8</sup> *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).

<sup>9</sup> *Rodríguez Mora v. García Lloréns*, 147 DPR 305, 309 (1998).

dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días contados desde el archivo en autos de una copia de la notificación de la sentencia”.<sup>10</sup>

No obstante, el término de treinta (30) días para acudir en alzada puede quedar interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración fundamentada.<sup>11</sup> 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.<sup>12</sup> Esto, a pesar de que se haya declarado la moción No Ha Lugar.

### **B. La Moción de Desestimación**

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil regula la presentación de defensas y objeciones a una reclamación judicial.<sup>13</sup> La moción de desestimación al amparo de esta regla es una defensa especial que formula el demandado en la que solicita que se desestime la demanda presentada en su contra, aun sin necesidad de formular una alegación previa.<sup>14</sup>

La regla establece que:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada:

- (1) falta de jurisdicción sobre la materia;
- (2) falta de jurisdicción sobre la persona;
- (3) insuficiencia del emplazamiento;
- (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento;
- (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio;
- (6) dejar de acumular una parte indispensable.<sup>15</sup>

El tribunal interpretará las alegaciones de la demanda conjuntamente, de forma liberal y de la manera más favorable posible a la parte demandante para determinar si la misma es

---

<sup>10</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 13(A).

<sup>11</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 47.

<sup>12</sup> *Id.*

<sup>13</sup> 32 LPRA Ap. V, R10.2.

<sup>14</sup> *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008); *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

<sup>15</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

suficiente para constituir una reclamación válida.<sup>16</sup> No obstante, procederá la desestimación cuando existan circunstancias que permitan a los tribunales determinar, sin ambigüedades, que la demanda carece de todo mérito o que la parte demandante no tiene derecho a obtener algún remedio.<sup>17</sup>

### **C. La prescripción adquisitiva o usucapión contra el Estado**

Nuestro ordenamiento jurídico permite la adquisición del dominio y todos los derechos reales mediante la figura de la prescripción adquisitiva o usucapión.<sup>18</sup> 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 tardío de los derechos.<sup>19</sup>

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.<sup>20</sup> Según resuelto en *Ayala v. Aut. de Tierras de PR*, todas las cosas que están en el comercio de los hombres son susceptibles de prescripción, entendiéndose que los bienes patrimoniales del Estado están en el comercio de los hombres, a excepción de los terrenos baldíos.<sup>21</sup> Aún más, **la norma que favorece la prescripción adquisitiva contra el Estado es de tal fortaleza que únicamente se estimará que queda modificada cuando la legislatura así lo**

<sup>16</sup> *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010). *Pressure Vessels PR v. Empire Gas PR*, 137 DPR 497, 505 (1994).

<sup>17</sup> *González Méndez v. Acción Social et al.*, 196 DPR 213, 235 (2016).

<sup>18</sup> Art. 1830 del Código Civil, 31 LPRA § 5241. El Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA § 1 *et seq.*, fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020 aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. Para fines de la presente apelación, se hace referencia únicamente al Código Civil derogado por ser la ley vigente y aplicable a la controversia que nos ocupa; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012).

<sup>19</sup> J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, T. III, Vol. 1, pág. 328.

<sup>20</sup> *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011).

<sup>21</sup> *Ayala v. Aut. de Tierras de PR*, 116 DPR 337, 342 (1985) citando a L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, Ed. Tecnos, 1982, Vol. 2, pág. 603.

**disponga en términos expresos**, sujeto al análisis constitucional que le corresponda.<sup>22</sup>

El propósito de la usucapión es la adquisición del dominio y, por tanto, una vez transcurrida la totalidad del término fijado, se materializa de inmediato el dominio en la persona que ha poseído durante ese periodo con los requisitos en ley.<sup>23</sup> Cualquier interrupción posterior a ello no puede de manera alguna perjudicar el dominio así adquirido por el poseedor.<sup>24</sup>

Consecuentemente, procede la determinación de ante cuál de los tipos de prescripción adquisitiva nos encontramos, ordinaria o extraordinaria.<sup>25</sup> Tanto la usucapión ordinaria como la extraordinaria requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en la ley.<sup>26</sup>

En lo que aquí respecta, la prescripción adquisitiva extraordinaria se caracteriza por la inexistencia de los requisitos de justo título y buena fe, que se suplen por la exigencia de un plazo más largo de posesión.<sup>27</sup> El término para obtener la prescripción ordinaria para el dominio de bienes inmuebles se da por la posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes.<sup>28</sup> Este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido.<sup>29</sup>

---

<sup>22</sup> *Ayala v. Aut. de Tierras de PR*, supra, pág. 347.

<sup>23</sup> *Ex parte Reyes*; Rodríguez, Opositora, 68 DPR 854, 856 (1948).

<sup>24</sup> *Id.*

<sup>25</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 27 (2012) citando a J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Ed. Offirgraf, T. II, 1983, pág. 265.

<sup>26</sup> Arts. 1840–1841 del Código Civil de 1930, 31 L.P.R.A. § 5261–5262; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011); *Sánchez González v. Registrador*, 106 D.P.R. 361, 375 (1977).

<sup>27</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra.

<sup>28</sup> Art. 1859 del Código Civil de 1930, 31 LPRA § 5280.

<sup>29</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 28, citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, T. III, Vol. 1, pág. 327.

Es preciso aclarar que, el tipo de posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la denominada posesión civil.<sup>30</sup> La posesión civil es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho.<sup>31</sup> Así las cosas, 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.<sup>32</sup>

Cónsono con lo anterior, el efecto consumado de la usucapión no será posible si se interrumpe el término o plazo mediante el cual se posee la cosa o el derecho como dueño de forma pública y pacífica.<sup>33</sup> La posesión puede ser interrumpida naturalmente cuando cesa por cualquier causa por un período de más de un (1) año.<sup>34</sup> Conforme dispone el Código Civil, se interrumpe civilmente la posesión en una de las siguientes circunstancias: (i) por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de tribunal o juez incompetente; (ii) por el requerimiento judicial o notarial, siempre que dentro de dos (2) meses de practicado se presente ante el tribunal o juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada; y (iii) por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño.<sup>35</sup>

Posterior a ello, de no interrumpirse el término prescriptivo de la prescripción adquisitiva, el usucapiente adquirirá el dominio de la cosa o el derecho que poseía.<sup>36</sup> La propiedad es el derecho por

---

<sup>30</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 29; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005).

<sup>31</sup> Art. 360 del Código Civil de 1930, 31 LPRA § 1421.

<sup>32</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 839 (2011). J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1989, T. III, Vol. 1, pág. 318.

<sup>33</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, págs. 29-30.

<sup>34</sup> Art. 1844 del Código Civil de 1930, 31 LPRA § 5265.

<sup>35</sup> Arts. 1845 y 1847-1848 del Código Civil de 1930, 31 LPRA § 5266 y 5268-5269.

<sup>36</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 30.

virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra.<sup>37</sup>

#### **D. Ley de Tierras**

La Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada, conocida como la “Ley de Tierras de Puerto Rico” (en adelante Ley de Tierras) se creó para fomentar el bienestar de los habitantes a través de la estabilidad económica, justicia social y libertad económica de los habitantes en la zona rural.<sup>38</sup> En lo pertinente al caso de marras, el artículo 76 de la Ley de Tierras dispone lo siguiente:

[...] **El usufructuario no podrá, bajo pena de nulidad absoluta, vender, transferir, permutar, alquilar, ceder, asignar, arrendar ni en modo alguno enajenar o gravar en todo o en parte, el derecho de usufructo que se le conceda, ni la parcela de terreno sobre la cual se le conceda dicho derecho, ni las edificaciones, accesiones o mejoras existentes, o que en el futuro levante o introduzca en la misma, ni ningún derecho, título o privilegio derivado del contrato de usufructo;** Disponiéndose, que **cualquier violación de esta disposición no conferirá derechos legales de clase alguna a ningún supuesto adquirente, cesionario o acreedor, sino que, por el contrario, producirá, sin que medie declaración judicial al efecto, la confiscación a favor de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas del derecho de usufructo concedido al usufructuario sobre la parcela, así como de todo interés, derecho y acción** que sobre la parcela cedida en usufructo, o sobre las mejoras, edificaciones, accesiones o siembras existentes en la misma tuviera o pudiera tener el supuesto cedente y/o cesionario, acreedor y/o deudor, vendedor o adquirente, quedando la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas en libertad de disponer en dicha parcela, construcción, edificación, siembra o mejoras, sin tener que indemnizar o pagar cantidad de dinero a persona alguna por ningún concepto; [...] **En aquellos casos en que el usufructuario de la parcela haya dejado de ocuparla total o parcialmente, y que otra persona no autorizada por la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas esté ocupando total o parcialmente dicha parcela, se presumirá que ha habido una cesión ilegal** por parte del usufructuario de sus derechos sobre dicha parcela, con las correspondientes consecuencias a que se hace referencia en esta Ley. [...] <sup>39</sup> (Énfasis Nuestro).

<sup>37</sup> Art. 280 del Código Civil de 1930, 31 LPR § 1111.

<sup>38</sup> 28 LPR § 241 *et seq.*

<sup>39</sup> 28 LPR § 553.



Como puede notarse de lo anterior citado, el artículo 76 prohíbe expresamente bajo la pena de nulidad absoluta, el ceder la parcela objeto de usufructo. Aún más, niega derecho alguno al que en violación de ley se convierte en adquirente, cesionario o acreedor, hasta el punto de producir, sin intervención judicial, la confiscación del derecho del usufructo a favor de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas.<sup>40</sup> El propósito de la disposición es garantizar que se efectúe la política pública enmarcada en la ley para proveerles a las familias campesinas que viven como agregados un predio de terreno donde ubicar su casa permanentemente.<sup>41</sup>

### III

En el presente recurso, la apelante recurre de una sentencia desestimatoria. Tomando como ciertas las alegaciones hechas en la demanda, conforme a derecho, evaluamos si la apelante pudiera tener una reclamación que justifique la concesión de un remedio y, si procede, tal y como resolvió el foro apelado, la desestimación con perjuicio del caso.

La apelante alega que el TPI incidió al resolver que: (i) se requiere autorización del dueño anterior o justo título para la usucapión extraordinaria y, (ii) que no se puede usucapir contra el Estado. El TPI en su *Sentencia*, resolvió que el acto de cesión realizado por el fallecido señor Miguel Mena Ramos a la apelante es nulo, por ser contrario a un mandato expreso que, según concluyó, contiene la Ley de Tierras. En consecuencia, el foro de instancia razonó que la apelante no podía reclamar ser la dueña del solar en cuestión. Además, el tribunal *a quo* concluyó que “la propiedad en controversia no es susceptible de usucapión por mandato expreso del legislador en la Ley de Tierras”.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> *Id.*; *Romero v. Canales*, 102 DPR 587, 589 (1974).

<sup>41</sup> *Romero v. Canales, supra*; *ELA v. Márquez*, 93 DPR 393, 396 (1966).

<sup>42</sup> Véase apéndice del recurso KLAN202200409, pág. 91.

Conforme adelantáramos, el artículo 76 de la Ley de Tierras, dispone expresamente que **un usufructuario no podrá ceder** la parcela de terreno de la cual se le concedió derecho, **sin la autorización** de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Vivienda, (ADMV), **bajo pena de nulidad absoluta**.<sup>43</sup> A tales efectos, el citado artículo dispone que cualquier violación a dicha disposición, **no conferirá derecho legal alguno** a cualquier supuesto adquirente, cesionario o acreedor.<sup>44</sup> En esos casos, la Ley de Tierras establece que procederá la confiscación del derecho de usufructo concedido, incluyendo todo interés, derecho y acción sobre la parcela, a favor de la ADMV, sin que medie declaración judicial al efecto.<sup>45</sup> Dicho de otra manera, **el acto jurídico de cesión de una parcela cedida inicialmente en usufructo por la ADMV no tendrá efecto legal alguno** y, la propiedad será confiscada a favor de la ADMV.

De igual forma, el artículo 76 de la Ley de Tierras dispone que en caso de que un usufructuario abandone o deje de ocupar la parcela que le fue cedida en usufructo por la ADMV, y otra persona no autorizada ocupe la misma, operará una presunción de cesión ilegal por parte del usufructuario y, de igual modo, la propiedad en cuestión será confiscada a favor de la ADMV.<sup>46</sup> Es decir, el abandonar o dejar de ocupar la parcela y, que posteriormente otra persona no autorizada la ocupe, tendrá el mismo resultado de una cesión ilegal.

En el presente caso, surge que el señor Miguel Mena Ramos le **cedió verbalmente** a la apelante la parcela en cuestión, aproximadamente en el año 1968. Del expediente ante nuestra consideración **no surge que la ADMV haya autorizado dicha**

---

<sup>43</sup> 28 LPRC § 553.

<sup>44</sup> *Id.*

<sup>45</sup> *Id.*

<sup>46</sup> *Id.*

**cesión.** Por ende, a tenor con el derecho expuesto, y como bien resolvió el TPI, la cesión de la propiedad en controversia fue ilegal y, por tanto, es **nula**. El señor Miguel Mena Ramos no podía ceder la parcela sin la autorización de la ADMV.

Es menester destacar que, en su recurso, la apelante sostiene que la cesión ilegal del usufructuario de sus derechos sobre la parcela equivale a que no tenía justo título al momento en que comenzó a poseer la propiedad, pero que ello no impide la prescripción adquisitiva contra el Estado. Añade que, conforme a lo resuelto en *Ayala v. Aut. de Tierras de PR*, las referencias a los artículos de la Ley de Tierras hechas por el TPI en su *Sentencia* son meras inferencias y textos imprecisos, insuficientes para derrotar la norma que favorece la usucapación contra el Estado. No estamos de acuerdo.

En lo que aquí concierne, el Tribunal Supremo estableció en *Ayala v. Aut. de Tierras de PR*, que la usucapación contra el Estado puede ser modificada o limitada únicamente cuando la legislatura así lo disponga en términos expresos.<sup>47</sup> Ante un estudio metódico de la Ley de Tierras, juzgamos que **surge expresamente** de la misma que un usufructuario no tiene facultad para ceder la parcela que se le concedió, sin que medie la autorización expresa de la ADMV. Asimismo, la Ley de Tierras dispone explícitamente que todo acto jurídico llevado a cabo en contravención con lo anterior **no conferirá derecho legal alguno** a cualquier supuesto adquirente, cesionario o acreedor.<sup>48</sup>

Considerado lo anterior, y aun tomando como ciertas las alegaciones bien hechas de la demanda, razonamos que, como correctamente concluyó el foro primario, la apelante no tiene una reclamación plausible que justifique que se le reconozca la

---

<sup>47</sup> *Ayala v. Aut. de Tierras de PR*, supra, pág. 342.

<sup>48</sup> *Id.*

titularidad de la parcela en cuestión. Por ende, juzgamos que el tribunal *a quo* no incidió en su conclusión.

IV

Por los fundamentos antes expresados, *se confirma* 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