

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

PLAYA INDIA, S.E.,

Apelada,

v.

**RAMONA CRUZ
SANABRIA; JACOBO
PÉREZ; MARGOT CRUZ
SANABRIA y JESÚS
CRUZ SANABRIA;**
DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA; ESTADO
LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO;
SECRETARIO DE
JUSTICIA,

Apelante.

KLAN202300478

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Aguadilla.

Civil núm.:
A PE2018-0024.

Sobre:
desahucio en precario.

Panel integrado por su presidente, el juez Bermúdez Torres, la jueza Romero García y el juez Monge Gómez.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de septiembre de 2023.

La parte apelante, señora Ramona Cruz Sanabria y señor Jacobo Pérez Cruz, instaron este *Recurso de Apelación* el 1 de junio de 2023. Nos solicitan que revoquemos una *Sentencia Enmendada* emitida y notificada el 8 de mayo de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla. Mediante esta, el foro primario declaró con lugar la demanda de desahucio en precario. Además, determinó que el término para acudir ante este foro era de treinta (30) días y que no procedía la prestación de fianza para apelar, toda vez que el pleito se había convertido en uno de desahucio ordinario.

Evaluados los sendos escritos de las partes comparecientes, resolvemos **confirmar** la sentencia apelada.

I

La controversia que nos ocupa surge el 24 de julio de 2018, cuando la apelada, Playa India, S.E. (Playa India), presentó una *Demanda*¹ sobre

¹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 1-3.

desahucio en precario en contra de la señora Cruz Sanabria, el señor Pérez Cruz, la señora Margot Cruz Sanabria y el señor Jesús Cruz Sanabria. En síntesis, alegó que era dueña² de una propiedad sita en el Barrio Borinquen de Aguadilla, Puerto Rico³, y que el señor Pérez Cruz y la señora Cruz Sanabria habían ocupado dicha propiedad sin título. Arguyó que la parte apelante construyó en el predio sin autorización y se negó a abandonar el mismo. Por último, adujo que el señor Pérez Cruz y la señora Cruz Sanabria nunca habían pagado cánones de arrendamiento por ocupar el predio. En virtud de ello, solicitó se ordenase a la parte apelante desalojar la propiedad ocupada.

El 8 de agosto de 2018, la apelada presentó su *Demanda Enmendada*⁴ a los fines de incluir al Departamento de la Vivienda⁵.

Así las cosas, el 13 de septiembre de 2018, el señor Pérez Cruz y la señora Cruz Sanabria presentaron su *Contestación a la Demanda*⁶, en la cual negaron la mayoría de las alegaciones. Como defensas afirmativas, plantearon que tenían la posesión y dominio de la propiedad hacía más de setenta (70) años y que continuaban residiendo en la misma. Sostuvieron que eran edificadores de buena fe y que Playa India consintió en que vivieran en la propiedad. Enfatizaron que el Departamento de la Vivienda era parte indispensable en el pleito. No obstante, no podía ser incluido en el pleito hasta tanto se resolviera el pleito *Departamento de la Vivienda v. Corp. Playa India S.E.*, KEF2004-1168⁷.

² Escritura número ciento cuarenta y dos (142) otorgada el 21 de julio de 1989. En dicha escritura comparece como comprador Playa India, S.E.

³ Descripción de la propiedad: "RÚSTICA: Radicada en el Barrio Borinquen, del término municipal de Aguadilla, Puerto Rico, compuesta de 37.4447 cuerdas, equivalentes a 147,172.293, metros cuadrados. En lindes por el Norte, con Casildo Acevedo Álvarez y Eduarda Vázquez; por el Sur, con Constanza López Álvarez; por el Este, con Eduarda Vázquez y Simeón Álvarez y un camino municipal; y por el Oeste, con la Zona Marítima, Casildo Acevedo, Ana Márquez y Sucesión Soto, separado por un camino vecinal. Inscrita al folio 159 del tomo 436 de Aguadilla, finca número 24,004."

⁴ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 16-17.

⁵ El 19 de agosto de 2019, notificada el 20 de agosto de 2019, el foro primario emitió una *Resolución* en la cual autorizó la demanda enmendada.

⁶ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 5-11.

⁷ *Departamento de la Vivienda v. Corp. Playa India S.E.*, KEF2004-1168. En ese caso, el Departamento de la Vivienda instó un pleito de expropiación forzosa contra Playa India. No obstante, conforme esbozaron los apelantes, ese pleito no había culminado debido a

Por último, los apelantes destacaron que la propiedad constaba inscrita en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) a favor de la señora Cruz Sanabria.

La parte apelante también presentó una *Reconvención* a los fines de solicitar daños a la propiedad por la suma de \$50,000.00, y daños emocionales por la suma de \$50,000.00. En específico, alegaron que, luego del huracán María, de forma temeraria e ilegal, la apelada acudió a su propiedad y derrumbó la propiedad. Por otra parte, enfatizaron que habían ocupado la propiedad por más de setenta (70) años. Así pues, razonaron que habían adquirido la propiedad por usucapión.

El 18 de octubre de 2018, Playa India presentó su *Contestación a la Reconvención*⁸. Arguyó que, en el caso civil núm. APE93-0060, el foro primario había determinado que no era de aplicación la figura de la usucapión. Por tanto, adujo que dicho argumento constituía cosa juzgada. Asimismo, señaló que el solar objeto del desahucio no estaba incluido en el pleito de expropiación núm. KEF2004-1168. Por último, aclaró que el señor Pérez Cruz y la señora Cruz Sanabria habían perdido la posesión de la propiedad en controversia, debido a que abandonaron la propiedad luego del huracán María.

El 20 de agosto de 2019, la parte apelante presentó su *Contestación a la demanda enmendada y reconvención*⁹, en la cual reiteró sus planteamientos iniciales.

Luego de varios trámites procesales, el 20 de febrero de 2020, Playa India presentó una *Moción de Desestimación*¹⁰. Arguyó que el Departamento de la Vivienda no era parte indispensable en el pleito, debido

que estaba paralizado por virtud de la *Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act*, 48 USC sec. 2101, *et seq.* (PROMESA).

⁸ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 14-15.

⁹ *Íd.*, a las págs. 35-41.

¹⁰ *Íd.*, a la pág. 48.

a que lo predios expropiados eran terrenos distintos al predio que ocupaba la parte apelante y que era objeto del desahucio¹¹.

En desacuerdo, el 26 de febrero de 2020, la señora Cruz Sanabria y el señor Pérez Cruz presentaron su *Oposición a moción de desestimación*¹². En síntesis, insistieron en que el Departamento de la Vivienda era parte indispensable ya que había iniciado un proceso de expropiación con relación al terreno en controversia. Esbozaron que era contrario a la ley permitir que, mientras el pleito de expropiación se encontraba paralizado, se litigaran asuntos relacionados a dicho pleito¹³.

En vista de lo anterior, el 30 de abril de 2021, el foro primario emitió una *Resolución*¹⁴, notificada el 6 de mayo de 2021, en la cual declaró sin lugar la moción de desestimación y autorizó la enmienda a la demanda¹⁵.

Luego de varios trámites procesales, el 16 de febrero de 2022, el foro primario emitió una *Sentencia Parcial*¹⁶, notificada el 23 de febrero de 2022, en la cual concluyó que el Departamento de la Vivienda no ostentaba derecho alguno que pudiera verse afectado por la acción instada por Playa India. Consecuentemente, desestimó la causa de acción a favor del Departamento de la Vivienda.

De otra parte, celebrado el juicio en su fondo el 13 de enero de 2023, el foro primario notificó su *Sentencia*¹⁷ el 4 de mayo de 2023. En ella, declaró con lugar la demanda de desahucio. En específico, concluyó que, en el caso civil núm. APE93-0060, se había determinado que el inmueble

¹¹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 18-19. El 31 de octubre de 2018, notificada el 7 de noviembre de 2018, el foro primario emitió la *Resolución* en la cual anotó la rebeldía a la señora Margot Cruz Sanabria y al señor Jesús Cruz Sanabria.

¹² *Íd.*, a las págs. 49-52.

¹³ *Íd.*, a las págs. 54-60. El 25 de marzo de 2021, el foro primario emitió una *Orden*, que se notificó el 4 de marzo de 2021, en la cual declaró con lugar la *Moción de conversión a proceso ordinario de desahucio*.

¹⁴ *Íd.*, a la pág. 82.

¹⁵ *Íd.*, a las págs. 92-100, 126-127. El 16 de febrero de 2022, el foro primario emitió una *Resolución* notificada el 23 de febrero de 2022, en la cual concluyó que este pleito era uno distinto y separado al caso de expropiación KEF2004-1168, paralizado por virtud de PROMESA.

¹⁶ *Íd.*, a las págs. 128-129.

¹⁷ *Íd.*, a las págs. 131-141.

era propiedad de Playa India. Por tanto, razonó que aplicaba la doctrina de cosa juzgada y procedía declarar sin lugar la reclamación de derecho de usucapión que había instado la señora Cruz Sanabria. Asimismo, enfatizó que el señor Pérez Cruz no podía reclamar la prescripción adquisitiva respecto a la propiedad. De igual forma, concluyó que la parte apelante no había satisfecho los requisitos de la usucapión, al no acumular los treinta (30) años de posesión del inmueble y no poseer la propiedad a título de dueño. A su vez, el foro primario determinó que la parte apelante conocía que el suelo le era ajeno, por lo que eran constructores de mala fe. Por último, no consideró probados los daños económicos y emocionales sobre la propiedad.

Así las cosas, el 4 de mayo de 2023, la parte apelante presentó una *Moción de Reconsideración*¹⁸. Adujo que el foro primario había convertido el proceso de desahucio sumario a uno ordinario. Por tanto, procedía reconsiderar la sentencia a los fines de que el término para ejecutar la misma fuera de treinta (30) días. Además, procedía eliminar el requisito de fianza.

En virtud de lo anterior, el 8 de mayo de 2023, el foro primario emitió una *Resolución*¹⁹, notificada el 9 de mayo de 2023, en la cual determinó que el término para acudir a este foro era de treinta (30) días y que no procedía la prestación de una fianza para apelar. En la misma fecha, el foro primario emitió y notificó su *Sentencia Enmendada*²⁰, a los fines de aclarar que la sentencia era ejecutable en treinta (30) días, a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, debido a que era un procedimiento de desahucio ordinario.

A la luz de ello, el 1 de junio de 2023, la parte apelante presentó este recurso, en el que apuntó la comisión de los siguientes errores:

Erró el TPI al dictar una sentencia en el pleito de marras sin jurisdicción sobre la persona de dos de los demandados.

¹⁸ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 142-156.

¹⁹ *Íd.*, a las págs. 157-158.

²⁰ *Íd.*, a las págs. 159-169.

Erró el TPI al dictar una sentencia en el pleito de marras sin jurisdicción toda vez que existía un pleito sobre expropiación de los terrenos en controversia paralizado por la Ley PROMESA en el caso Departamento de la Vivienda v. Corp. Playa India S.A. KEF2004-1168.

Erró el TPI en su apreciación de la prueba, en el juicio celebrado el 13 de enero de 2023, cuando determinó que los Pérez Cruz no sufrieron daños y perjuicios como consecuencia de que Playa India le destruyó su hogar.

Erró el TPI en su apreciación de la prueba, en el juicio celebrado el 13 de enero de 2023, cuando determinó que a los Pérez Cruz no le asiste el derecho de usucapión.

En lo pertinente, la parte apelante reiteró que el foro primario carecía de jurisdicción hasta tanto se dilucidara el pleito núm. KEF2004-1168. Por otra parte, planteó que vivía en dicha propiedad por más de treinta (30) años y que había adquirido la propiedad mediante usucapión. Arguyó que la apelada había destruido su propiedad, lo que le ocasionó sufrimientos y angustias mentales.

Por último, la parte apelante planteó que Playa India había obtenido una sentencia de desahucio en el 1997, en contra de la señora Cruz Sanabria. No obstante, nunca ejecutó la misma y esperó hasta el 2018 para presentar una demanda de desahucio, luego de transcurrido el término de cinco (5) años para ejecutar la misma.

El 8 de septiembre de 2023, Playa India presentó su *Oposición a recurso de apelación*. Planteó que la parte apelante no había articulado argumento alguno sobre el craso abuso de discreción, perjuicio o parcialidad en la interpretación del derecho del tribunal primario. En específico, adujo que la señora Margot Cruz Sanabria y el señor Jesús Sanabria fueron emplazados conforme a derecho y que, por presumirse capacidad, el tribunal les anotó la rebeldía por no contestar la demanda y, en consecuencia, adquirió jurisdicción sobre estos.

Playa India expuso, además, que la titularidad del predio se le había adjudicado desde el 1997 y que el pleito de expropiación no cambiaría dicha adjudicación. Alegó que la parte apelante no había presentado prueba sobre el valor de la construcción, ni de los fondos de FEMA que se invirtieron para reconstruir el predio. Por último, enfatizó que la parte

apelante no había ofrecido prueba para determinar si la presunta posesión había sido por el término de diez (10) años o veinte (20) años y que, para considerar dicho término, tendría que contabilizarse a partir de la sentencia del 1997.

En la misma fecha de presentado el recurso, la parte apelante solicitó la transcripción del juicio en su fondo, lo cual fue autorizado. Luego, el 31 de julio de 2023, la parte apelante presentó su *Alegato Supletorio* haciendo alusión a la transcripción del juicio. El 1 de agosto de 2023, la parte apelante presentó la transcripción del juicio del 13 de enero de 2023.

Examinados los escritos de las partes, la transcripción de la prueba oral y la sentencia dictada por el foro primario, resolvemos.

II

A

Como norma general, los tribunales pueden atender toda controversia que sea traída ante su consideración y que sea justiciable. *Rodríguez v. Overseas Military*, 160 DPR 270, 277 (2003). No obstante, debido a la importancia de que las actuaciones de los tribunales sean dentro del marco de su jurisdicción, es una doctrina reiterada por el Tribunal Supremo que debemos ser celosos guardianes de ella. *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 369 (2002).

Por lo tanto, si una controversia no es justiciable, quiere decir que el tribunal está impedido de resolverla, por carecer de jurisdicción. Es decir, “[l]a doctrina de la justiciabilidad de las causas gobierna el ejercicio de la función revisora de los tribunales, fijando la jurisdicción de los mismos”. *Smyth, Puig v. Oriental Bank*, 170 DPR 73, 75 (2007).

El aspecto medular de la doctrina de madurez reside en que la controversia se considera prematura porque un examen minucioso indica que hay ciertos eventos y sucesos futuros que afectarán su configuración y estructura de manera tal que niegan su presente justiciabilidad, bien porque resulta que una decisión posterior es más adecuada o se demuestra directamente que la cuestión no está aun debidamente delineada para

adjudicación. Raúl Serrano Geyls, *Derecho Constitucional de Estados Unidos y Puerto Rico*, Programa de Educación Legal Continuada, U.I.P.R. (1992), Tomo I, pág. 195. Asimismo, si la controversia no estuviera completa y lista para adjudicarse, la opinión del tribunal sería consultiva. *Op. cit.*

B

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que, mientras no se declare la incapacidad por un Tribunal competente, el adulto o menor emancipado, se presume capaz para todos los efectos legales. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 759 (2011); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 157 (2000). Consecuentemente, el procedimiento para declarar incapaz y nombrar un tutor a una persona adulta, requiere rebatir la presunción de capacidad mental suficiente para obrar, regir su persona y administrar sus bienes. *Íd.*

El Art. 181 del Código Civil de Puerto de 1930, 31 LPRA sec. 704²¹, establece que pueden solicitar esta declaración [de incapacidad] el cónyuge y los parientes del presunto incapaz que tengan derecho a sucederle *ab intestato*. De igual forma, el fiscal podrá solicitar la declaración de incapacidad. Así pues,

antes de declarar la incapacidad, **el Tribunal oirá el dictamen de uno o varios facultativos y recibirá las demás pruebas que considere necesarias**, tal como el informe sobre las condiciones socio-económicas del pupilo o del tutor, suscrito por el Procurador Especial de Relaciones de Familia o por el Ministerio Fiscal.

31 LPRA sec. 706. (Énfasis nuestro).

La declaración de incapacidad deberá hacerse sumariamente y mediante comparecencia verbal ante el Tribunal de Primera Instancia. 31 LPRA sec. 707.

²¹ El referido Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado, 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 del recurso, se hace referencia a las disposiciones del Código Civil derogado por ser la ley vigente y aplicable a la fecha en que ocurrieron los hechos del caso.

C

El Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico de 1930 establece que:

El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado. La imprudencia concurrente del perjudicado no exime de responsabilidad, pero conlleva la reducción de la indemnización.

31 LPRA sec. 5141.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha opinado que:

Dicho precepto dispone que todo perjuicio material o moral conlleva su reparación si concurren tres elementos básicos: (1) la presencia de un daño físico o emocional en el demandante; (2) que éste haya surgido a raíz de un acto u omisión culposa o negligente del demandado, y (3) que exista un nexo causal entre el daño sufrido y el acto u omisión.

Santiago v. Sup. Grande, 166 DPR 796, 807 (2006).

De otra parte, como regla general, en un caso de daños y perjuicios, el peso de la prueba respecto a la presunta negligencia recae sobre la parte demandante. *Colón y otros v. K-Mart y otros*, 154 DPR 510, 521 (2001). La mera ocurrencia de un accidente, sin más, no constituye prueba concluyente demostrativa de conducta lesiva antijurídica. *Íd.*

Así pues, quien presuntamente sufre un daño por la negligencia de otro, tiene la obligación de colocar al tribunal en posición de hacer una determinación sobre la negligencia, mediante la presentación de prueba a esos efectos. *Íd.* Ello, mediante la preponderancia de la prueba. *Íd.*, a la pág. 519.

D

El Art. 549 del Código Civil de Puerto Rico de 1930 establece que el derecho de propiedad puede adquirirse, entre otros, mediante la prescripción adquisitiva o usucapión. 31 LPRA sec. 1931. El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012). Así pues, 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. *Íd.* Ahora bien, para que la usucapión sea eficaz es necesario cumplir con todos los requisitos que dispone la ley. Es

decir, para que se configure la usucapión, nuestro ordenamiento jurídico exige que la posesión haya sido en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. 31 LPRA sec. 5262.

La posesión a la que se refiere la ley trata de la posesión civil y no la natural. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005). Es decir, la posesión en concepto de dueño o civil se refiere a la tenencia o disfrute de la cosa o derecho, unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos. 31 LPRA sec. 1421. Véase, *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, 187 DPR, a la pág. 29. Cabe destacar que se entiende que un inmueble es poseído como 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 este pueda tener”. *Íd.*

Ahora bien, la usucapión no quedará perfeccionada si se interrumpe el plazo mediante el cual se posee la cosa en concepto de dueño, de forma pública y pacífica. *Íd.*, a las págs. 29-30. En específico, el Código Civil dispone que la interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de tribunal o juez incompetente. 31 LPRA sec. 5266.

En lo pertinente, la doctrina civilista reconoce dos distintas modalidades de usucapión; a saber, la ordinaria y la extraordinaria. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR, a la pág. 182. Por un lado, la prescripción ordinaria requiere poseer con buena fe y justo título por el término de diez (10) años. 31 LPRA sec. 5261. El requisito de buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella, y podía transmitir su dominio. 31 LPRA sec. 5271. Mientras que por justo título se entiende el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. 31 LPRA sec. 5273. Cabe mencionar que dicho título debe ser verdadero y válido. 31 LPRA sec.

5274. No obstante, no se exige que sea perfecto. *Lizardi v. Caballero*, 65 DPR 83, 93 (1945).

Por otro lado, la prescripción extraordinaria no requiere poseer con justo título ni de buena fe. 31 LPRA sec. 5280. Sin embargo, exige un término de treinta (30) años en la posesión sobre el inmueble, sin distinguir entre presentes o ausentes. *Íd.* Con relación a los requisitos antes expuestos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que el promovente debe presentar prueba de:

1. Una posesión continuada durante treinta (30) años sobre el inmueble;
2. por haberla así tolerado el dueño del inmueble;
3. ya que el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño;
4. cuya posesión ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive, no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído y
5. cuya posesión resulte además pública, pacífica y
6. sin que se haya interrumpido naturalmente, o sea, por abandono de la cosa por el poseedor, por más de un año, o civilmente, en virtud de diligencia judicial o notarial, o por un reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor, antes de haber transcurrido los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción,
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.

Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, 187 DPR, a la pág. 28.

E

La Regla 110 de las de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, rige lo concerniente a la evaluación y suficiencia de la prueba. En particular, establece que, entre los principios sobre la evaluación y suficiencia de la prueba recopilados en las Reglas de Evidencia, se encuentran unos que son fundamentales para resolver un caso, a saber: que el peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida si no se presentara prueba, que

la obligación de presentar evidencia la tiene principalmente quien sostiene la afirmativa y que, en casos civiles, no se exige que la prueba produzca certeza absoluta sobre los hechos, sino que la totalidad de la prueba haga más probable cierta conclusión. *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485, 529 (2008).

Así pues, la obligación de presentar evidencia recae principalmente sobre la parte que sostiene la afirmativa en la cuestión en controversia, por lo que meras alegaciones o teorías no constituyen prueba. *Íd.*, a la pág. 510, citando a *Reece Corp. v. Ariela, Inc.*, 122 DPR 270, 286 (1988), y a *Asoc. Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón*, 111 DPR 527, 531 (1981). “[Q]uien sólo niega la existencia de algo no debe sufrir la carga de presentar evidencia; considérese el caso de quien niega la existencia de centauros, sirenas y cosas similares.” E.L. Chiesa, *Tratado de derecho probatorio: Reglas de Evidencia de Puerto Rico y federales*, EE.UU., Pubs. J.T.S., 2005, T. II, Sec. 14.8(B), pág. 1110.

III

La parte apelante nos solicita que revoquemos la *Sentencia Enmendada* emitida y notificada el 8 de mayo de 2023. En específico, plantea que el foro primario incidió al dictar sentencia sin haber adquirido jurisdicción sobre dos de los demandados y porque existía un pleito sobre expropiación forzosa de los terrenos en controversia, que se encuentra paralizado por virtud de PROMESA, en el caso *Departamento de la Vivienda v. Corp. Playa India, S.E.*, KEF2004-1168. Además, señaló que el foro primario erró en su apreciación de la prueba en el juicio celebrado el 13 de enero de 2023, cuando determinó que a la parte apelante no le asistía el derecho de usucapión y que no había sufrido daños y perjuicios como consecuencia de que Playa India le había destruido su hogar.

En cuanto al pleito de expropiación forzosa, del expediente surge que el mismo es uno distinto y separado al pleito ante nos. Valga destacar que el pleito de expropiación forzosa se dilucida entre el Departamento de la Vivienda y Playa India; mientras que el pleito ante nos, versa sobre un

desahucio en precario entre la parte apelante y Playa India. Por tanto, concluimos que el foro primario sí ostentaba jurisdicción para atender la controversia de relacionada con el desahucio en precario.

En cuanto a la presunta incapacidad de los codemandados señores Margot Cruz Sanabria y Jesús Cruz Sanabria, a quienes se les anotó la rebeldía, esta fue planteada en primera instancia por el Departamento de la Vivienda, en su moción de desestimación del 30 de septiembre de 2021. Luego, el 13 de enero de 2023, día en que se celebró el juicio, la apelante señora Cruz Sanabria testificó al respecto que: “Mi hermana está enferma de la mente y ella dice lo que le preguntan”²². Con excepción de esa afirmación, la parte apelante no presentó ningún tipo de prueba ante el foro primario con relación a eventos precisos o un diagnóstico de la señora Margot Cruz Sanabria y del señor Jesús Cruz Sanabria. Así pues, colegimos que las meras alegaciones de incapacidad, tanto del Departamento de la Vivienda, como de la señora Cruz Sanabria, no derrotaron la presunción de capacidad que establece el Código Civil. En virtud de lo anterior, procedía anotar la rebeldía de la señora Margot Cruz Sanabria y del señor Jesús Cruz Sanabria, toda vez que no comparecieron, a pesar de haber sido debidamente emplazados.

En lo que respecta a su reconvencción y a los daños allí reclamados, la parte apelante solicitó \$50,000.00, por los presuntos daños causados a su vivienda, y \$50,000.00, por concepto de daños emocionales. Solicitó, además, \$50,000.00 debido a que, luego del paso del huracán María, el señor Carlos Añeses Méndez (señor Añeses), representante de Playa India, acudió a su propiedad y derrumbó parte de la estructura.

Conforme dispone la Regla 110 de las de Evidencia, la parte apelante estaba obligada a presentar prueba que le permitiera al foro primario determinar la cuantía de los presuntos daños. En cuanto a ello, el señor Pérez Cruz testificó que, luego del paso del huracán María, reconstruyó la propiedad con unos fondos que recibió de la Agencia

²² Véase, transcripción de la vista oral (TPO), a la pág. 58.

Federal para el Manejo de Emergencias. Declaró, además, que la reconstrucción costó cuarenta mil dólares (40,000.00)²³. Sin embargo, no pudo precisar la cuantía de los daños por las supuestas acciones de Playa India. Así las cosas, determinamos que no erró el foro primario al no conceder los daños.

En cuanto a la usucapión reclamada por la parte apelante, según surge del expediente, el 21 de julio de 1989, Playa India adquirió el terreno en controversia, mediante compraventa. Luego, Playa India instó el pleito APE93-0060, en el cual el foro primario determinó que no era de aplicación la doctrina de la usucapión a favor de la señora Cruz Sanabria. No obstante, la parte apelante continuó ocupando la propiedad en controversia. Este asunto fue, por tanto, previamente adjudicado por un foro con jurisdicción, por lo que constituye cosa juzgada.

No obstante, recalamos que, aun si la parte apelante hubiera poseído la propiedad de manera pública, pacífica y en concepto de dueño, incumplió con el requisito de poseer de manera ininterrumpida. Es decir, en el 1993, Playa India instó un pleito en contra de la señora Cruz Sanabria con relación a la usucapión. Así pues, por primera vez en el 1993 se interrumpió el término establecido en ley para adquirir la propiedad por usucapión. Luego, en el 2018, Playa India, instó este pleito por lo que, nuevamente, interrumpió el término establecido en ley para adquirir mediante usucapión.

La parte apelante también incumplió con el requisito de la prescripción extraordinaria, toda vez que no poseyó durante el término de treinta (30) años. De una lectura de la transcripción del juicio, no logramos determinar con certeza desde cuándo está poseyendo la parte apelante. Por un lado, la señora Cruz Sanabria alegó que vivía en dicha propiedad desde que era pequeña, hacía setenta y cinco (75) años aproximadamente²⁴. Sin embargo, en el pleito APE93-0060, el foro primario

²³ Véase, TPO, a las págs. 45-50.

²⁴ *Íd.*, a la pág. 55.

no aplicó la figura de la usucapión a favor de la señora Cruz Sanabria. Cónsono con lo anterior, aplica la doctrina de cosa juzgada.

Por el otro lado, el señor Pérez Cruz declaró que vivía en dicha propiedad desde que se casó con la señora Cruz Sanabria, hacía cuarenta (40) años²⁵. No obstante, la parte apelante no presentó documento alguno que nos permitiera confirmar la información aportada, ni se nos puso en posición de revertir las determinaciones del foro primario.

Asimismo, colegimos que no era posible determinar el año en el cual la parte apelante comenzó a poseer dicha propiedad. En virtud de lo anterior, concluimos que la parte apelante no logró demostrarle al foro primario que completó el término requerido de treinta (30) años para reclamar la posesión para sí, ya que dicho término fue interrumpido en el pleito APE93-0060 y por este pleito.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia Enmendada* emitida y notificada el 8 de mayo de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla.

Notifíquese.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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

²⁵ Véase, TPO de 13 de enero de 2023, a las págs. 42-43.