

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL XI

ELVIS MARTÍNEZ  
EVANGELISTA; MARÍA  
BETANCOURT

Recurrida

v.

MADÉLINE ROSADO  
ARROYO; PANADERÍA  
LAS TORRES, INC., Y/O  
CUALQUIER OCUPANTE  
DE CALLE LAS PALMAS  
1009, SANTURCE

Peticionaria

KLCE202201389

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan

Caso Núm.:  
SJ2018CV09270

Sobre:  
Invasión de  
Propiedad;  
Desahucio Estorbo  
Público; Negligencia;  
Enriquecimiento  
Injusto; Daños y  
Perjuicios; Abuso de  
Derecho

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero.

Martínez Cordero, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2023.

Comparece la señora Madeline Rosado Arroyo<sup>1</sup> (en adelante, señora Rosado Arroyo) y Panadería Las Torres, Inc. (en adelante, Panadería Las Torres y en conjunto, parte peticionaria) y nos solicita que revisemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante, TPI) el 17 de noviembre de 2022 y notificada el 18 de noviembre de 2022<sup>2</sup>. En virtud del aludido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar una *Moción de Sentencia Sumaria*.

Por los fundamentos que adelante se exponen, expide el auto de *Certiorari*, se modifica la *Resolución* recurrida y así modificada, se confirma.

<sup>1</sup> Se aclara que el primer apellido de la peticionaria es Rosado y no Rosario.

<sup>2</sup> Apéndice a las págs. 1-9.

**I.**

El 25 de octubre de 2018, el señor Elvis Martínez Evangelista (en adelante, señor Martínez Evangelista) y la señora María Betancourt (en adelante, señora Betancourt, y en conjunto, parte recurrida) presentaron una demanda contra la señora Madeline Rosado Arroyo; Panadería Las Torres Inc., y/o cualquier ocupante de Calle Las Palmas #1009, en Santurce, Puerto Rico<sup>3</sup>. La señora Rosado Arroyo y Panadería Las Torres presentaron *Contestación a Demanda y Reconvención* el 11 de diciembre de 2018<sup>4</sup>. En síntesis, el señor Martínez Evangelista y la señora Betancourt alegaron ser dueños de tres (3) lotes localizados en la Calle Ernesto Cerra #858, Calle Las Palmas #1005 y Calle Las Palmas #1007 en Santurce, Puerto Rico. Se alegó, además, que la señora Rosado Arroyo es dueña y administradora de un negocio conocido como la Panadería Las Torres, Inc., ubicado en la Calle Las Palmas #1009, en Santurce, Puerto Rico.

De los autos surge que la parte recurrida alega que, en el año 1996, y previo a que estos suscribieran una opción a compra, en relación con sus lotes, la señora Rosado Arroyo y su entonces esposo, el señor José Antonio Vargas Santiago (en adelante, señor Vargas Santiago)<sup>5</sup>, comenzaron a construir una estructura dentro del lote ubicado en la Calle Las Palmas #1007, en Santurce, Puerto Rico (en adelante, Lote # 1007). Sostiene la parte recurrida, que estos le advirtieron a la señora Rosado Arroyo y al señor Vargas Santiago, mediante cartas, que la estructura era ilegal, que constituía una invasión y/o estorbo público y que la tenían que remover<sup>6</sup>. Según alegado, para el año 2001, la parte aquí recurrida ya contaba con la titularidad del Lote #1007, y volvieron a objetar la

---

<sup>3</sup> Apéndice a las págs. 10-19.

<sup>4</sup> Apéndice a las págs. 20-27.

<sup>5</sup> El señor Vargas Santiago, quien falleció, era el esposo de la señora Rosado Arroyo.

<sup>6</sup> Apéndice a la pág. 11.

construcción en progreso. Arguyen que, el señor Vargas Santiago le aseguró que moverían un horno colocado en la referida construcción, por lo que, solicitó un tiempo para así hacerlo<sup>7</sup>.

Habiendo decursado el término concedido para mover el horno, sin haberlo hecho, el señor Vargas Santiago presuntamente, solicitó la negociación de un contrato de arrendamiento<sup>8</sup>. En medio de este alegado proceso, el señor Vargas Santiago le informó a la parte aquí recurrida que este y la señora Rosado Arroyo se divorciarían, por lo que, este asunto debía coordinarse con ella<sup>9</sup>.

Posteriormente, en el año 2013, se iniciaron negociaciones con la parte recurrida para adquirir el área de terreno donde se encontraba ubicado el horno, pero nunca se materializó<sup>10</sup>. La parte recurrida sostiene que durante varios años realizaron gestiones de buena fe para que la señora Rosado Arroyo demoliera la construcción, las cuales ha negado la parte peticionaria, aduciendo que se trató de actos infundados y de mala fe<sup>11</sup>.

Como parte de los actos que la parte recurrida sostiene, constituyen una invasión a su Lote #1007, expusieron que, posterior a la colocación del horno, la parte peticionaria colocó una nevera incrustada dentro de su propiedad, detrás de la estructura donde se ubicó el horno<sup>12</sup>. Por su parte, la parte peticionaria alega que ella no realizó ninguna construcción donde está el horno, sino, que el edificio estaba así cuando lo compró. En cuanto a la nevera, alegó que la misma estaba en ese lugar cuando se adquirió el edificio, que lo único que hicieron fue construirle un piso<sup>13</sup>.

En resumidas cuentas, la parte recurrida sostiene que, la parte peticionaria ha estado invadiendo su propiedad, ubicada en el

---

<sup>7</sup> Apéndice a la pág. 11.

<sup>8</sup> Apéndice a la pág. 12.

<sup>9</sup> Apéndice a la pág. 12.

<sup>10</sup> Apéndice a la págs. 12 y 21.

<sup>11</sup> Apéndice a la págs. 13 y 22.

<sup>12</sup> Apéndice a la pág. 13.

<sup>13</sup> Apéndice a la pág. 22.

Lote #1007, por lo que, les ha causado daños, molestias, daños económicos y angustias mentales. En la demanda, la parte aquí recurrida, solicitó al TPI que declarara Con Lugar la demanda condenando a la parte aquí peticionaria a pagarle las cantidades de daños y perjuicios mencionadas en la demanda, se decretara su desahucio y se le condenara a pagar las costas y gastos del litigio, incluyendo honorarios de abogados, gastos de peritaje y cualquier otro pronunciamiento que en ley procediera.<sup>14</sup> En contraste, la parte peticionaria arguye que, en el presente caso se encuentran los elementos de una prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión<sup>15</sup>. La parte peticionaria sostiene que, mediante la escritura número dos (2) del 30 de mayo de 1991, la señora Rosado Arroyo y el señor Vargas Santiago, previo a su fallecimiento, adquirieron una propiedad de Don Julio Santana Paz y Teófila Ríos, cuya descripción registral es la siguiente:

“FINCA URBANA: CASA de dos plantas construida de hormigón armado techada de zinc, señalada con el número Ocho de la calle Blanca Cerra esquina a la calle Ernesto Sur del Barrio de Santurce de esta Capital.

**Tiene un anexo para un puesto de carne** con un solar de CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CINCUENTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS (136.57 MC). Mide cinco metros cincuenta y siete centímetros por el Norte de espalda lindando con un solar de Doña Esperanza López; y nueve metros cincuenta centímetros por el Sur, frente a la calle Blanca Cerra; diez y ocho metros ochenta centímetros por el Este, derecha, lindando con la calle Ernesto Cerra; y diez y siete metros cuarenta y cinco centímetros por el Oeste, izquierda con el resto de la finca de que se segregó o sea parte del solar que contiene la casa señalada con el número seis.”<sup>16</sup> (Énfasis suplido.)

Arguyó, además, que, según la referida escritura, los dueños anteriores de la referida propiedad fueron Don Julio Santana Paz y Teófila Ríos, quienes adquirieron la misma el 4 de marzo de 1969<sup>17</sup>. Arguye la parte peticionaria que tres (3) años previos a que se

<sup>14</sup> Apéndice a la págs. 18-19.

<sup>15</sup> Apéndice a las págs. 25-26.

<sup>16</sup> Apéndice a la pág. 46.

<sup>17</sup> Apéndice a la pág. 46.

realizara la compraventa de la referida propiedad, el señor Santana Paz y la señora Ríos, le alquilaron la propiedad y allí establecieron una panadería. En relación con el anexo, la parte peticionaria sostuvo que no fue construido por esta, sino, que existía previo a la adquisición de la propiedad. Arguye, además, que el anexo ha estado allí por más de cincuenta (50) años, y cerca de treinta (30) años, previo a que la parte peticionaria adquiriera la propiedad. En este sentido, expusieron que la posesión del anexo donde ubica el horno de la parte peticionaria y de los dueños anteriores no fue interrumpida dentro de los primeros treinta (30) años de su posesión, alegando, además, que la referida posesión ha sido pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño. Por tanto, sostiene la parte peticionaria que debe entenderse consumada la prescripción adquisitiva extraordinaria. Reclamaron, además, daños y perjuicios.

Así las cosas, y luego de varios incidentes procesales, el 6 de mayo de 2021, la parte peticionaria presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*<sup>18</sup>. El 25 de mayo de 2021, el TPI emitió la siguiente orden a la parte peticionaria, con relación a la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada:

“Vista la lista de anejos, deberá rehacerla. No le puso título, nombre o modo alguno que asista a la suscriptora a atender la moción en su día. Es una falta de consideración no identificar los anejos. Si es un plano de mensura, ponga el nombre del documento no anejo X.”<sup>19</sup>

El 2 de junio de 2021, la parte peticionaria presentó *Moción en Torno a Orden dictada por el Tribunal*, a la cual acompañó unos documentos (anejos), para ser considerados por el TPI<sup>20</sup>. En relación con dicho escrito, el TPI, mediante orden del 14 de junio de 2022, **no** dio por cumplida la orden señalando, en síntesis, un

<sup>18</sup> Apéndice a la págs. 28-40.

<sup>19</sup> Entrada 67 al expediente judicial del TPI en SUMAC.

<sup>20</sup> Entrada 68 al expediente judicial del TPI en SUMAC.

incumplimiento con la Regla 36 de las de Procedimiento Civil<sup>21</sup>. (Énfasis Suplido). Con el propósito de cumplir con la orden emitida, el 17 de junio de 2021, la parte peticionaria presentó una *Segunda Moción en Torno a Orden Dictada por el Tribunal*<sup>22</sup>. En el escrito presentado, incluyeron una tabla la cual contiene un detalle con relación a los anejos que fueron presentados con la *Moción de Sentencia Sumaria*. Con relación a este escrito, el TPI emitió una *Orden* el 2 de septiembre de 2021, en la cual determinó, en síntesis, que, la parte peticionaria no entendió lo requerido por el tribunal y **no** dio por cumplida la orden, nuevamente<sup>23</sup>. (Énfasis Suplido).

Por su parte, el 29 de junio de 2021, la parte recurrida presentó una solicitud de prórroga para presentar su oposición a la *Moción de Sentencia Sumaria*. Alegaron, además, que la solicitud presentada no cumplía con los requisitos básicos que impone la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil<sup>24</sup>. El TPI concedió el término solicitado<sup>25</sup>. El 12 de julio de 2021, la parte recurrida presentó escrito en oposición a la *Moción de Sentencia Sumaria*<sup>26</sup>. El 4 de agosto de 2021, la parte peticionaria presentó una réplica<sup>27</sup>, y el 13 de septiembre de 2021, la parte recurrida presentó dúplica<sup>28</sup>. Con estos cuatro (4) escritos, la solicitud de sentencia sumaria quedó sometida.

El 17 de noviembre de 2022, el TPI emitió *Resolución*. La misma fue notificada el 18 de noviembre de 2022<sup>29</sup>. En la misma el TPI concluyó que,

“[a] evaluar la moción presentada por los demandados bajo el estándar de una sentencia sumaria procede rechazar la misma de su faz. Sin embargo, procede se

<sup>21</sup> 32 LPRA Ap. V. (2009). Entrada 71 al expediente judicial del TPI en SUMAC.

<sup>22</sup> Entrada 72 al expediente judicial del TPI en SUMAC.

<sup>23</sup> Entrada 82 al expediente judicial del TPI en SUMAC.

<sup>24</sup> Entrada 73 al expediente judicial del TPI en SUMAC.

<sup>25</sup> Entrada 74 al expediente judicial del TPI en SUMAC.

<sup>26</sup> Apéndice a la págs. 57-68. El escrito fue titulado: Oposición a Moción Presentada por la Codemandada Madeline Rosario sobre “Sentencia Sumaria” y Solicitud de Imposición de Sanciones Económicas.

<sup>27</sup> Apéndice a la págs. 152-163.

<sup>28</sup> Apéndice a las págs. 164-167.

<sup>29</sup> Apéndice a las págs. 1-9.

dicte Resolución bajo la Regla 36.4 de Procedimiento Civil por existir hechos que no están en controversia.”

El TPI dispuso, además, declarando No Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* y ordenó la continuación de los procedimientos. Como parte de su dictamen, el TPI consignó veintisiete (27) determinaciones de hechos, como no controvertidos, los cuales se detallan a continuación:

1. Las partes demandantes Elvis Martínez Evangelista y María Betancourt son mayores de edad y propietarios de tres (3) solares en Santurce, Puerto Rico, localizados en la Calle Ernesto Cerra #858, Calle Las Palmas #1005, Calle Las Palmas #1007<sup>30</sup>.
2. La demandada Madeline Rosario Arroyo<sup>31</sup> es propietaria del solar con edificio que ubica en el 1009 de la Calle Las Palmas, Santurce, Puerto Rico, el cual colinda con dos (2) solares de las partes demandantes; por el lado Norte con el solar de la Calle Ernesto Cerra #858 y por el lado Oeste con el solar que ubica en la Calle Las Palmas #1007.
3. La escritura de la propiedad de las partes demandantes en el solar de la Calle Las Palmas #1007 y la escritura de la propiedad de la codemandada Madeline Rosado #1009, véase Anejo 4 de la *Moción de Sentencia Sumaria*, claramente delinean sus respectivas colindancias como líneas rectas. El agrimensor le informó a la demandada Rosado que la estructura donde ubica un horno está en la propiedad de las partes demandantes.
4. La demandada Madeline Rosario Arroyo<sup>32</sup> es dueña y administraba en el 2019 un negocio en el edificio localizado en la Calle Las Palmas #1009 conocido como Panadería Las Dos Torres, Inc.; una entidad corporativa que es un codemandado en este caso.
5. En su deposición, la codemandada Madeline Rosado explicó que ella (y su esposo) alquilaron el edificio donde está la panadería en el 1989.
6. Cuando alquilaron la propiedad en la Calle Las Palmas #1009, la propiedad no tenía el horno que se instaló después.
7. En una declaración jurada que presentó el codemandante Martínez Evangelista, él explica (basado en su conocimiento personal) que el horno que invade su propiedad lo compró e instaló el arrendatario de apellido Bobadilla después de 1989. Además, el codemandante Martínez Evangelista explica que las

<sup>30</sup> La calle o avenida Las Palmas, antes llevaba el nombre de Calle Blanca Cerra.

<sup>31</sup> Los apellidos de la señora Madeline son Rosado Arroyo, no Rosario.

<sup>32</sup> Los apellidos de la señora Madeline son Rosado Arroyo, no Rosario.

alegaciones sobre el puesto de carne son incorrectas pues el puesto de carne está exactamente dónde está en el día de hoy; en la parte trasera de la estructura en la propiedad en la Calle Las Palmas #1009. La parte demandada no refutó ninguna de esas alegaciones.

8. De hecho, en la foto incluida como Anejo 4<sup>33</sup> de la oposición a la *Moción de Sentencia Sumaria*, véase Entrada 75, y hasta el mismo Anejo 6 de la *Moción de Sentencia Sumaria*, se identifica y delinea claramente el horno ubicado la propiedad en la Calle Las Palmas #1007. También en la foto se puede observar una máquina tipo hielera que alegadamente [sic] instalaron los demandados ubicada la propiedad de los demandantes en la Calle Las Palmas #1007.
9. La parte demandada nunca refutó que las escrituras de ambas propiedades demuestran que el horno está ubicado en la propiedad de los demandantes.
10. En su deposición la codemandada señora Rosado Arroyo dijo que no se acordaba cuándo compró el horno que instalaron en la propiedad de los demandantes. Según explica el señor Martínez en su declaración jurada, el horno lo compró el arrendador señor Bobadilla después de 1989.
11. La señora Rosado admitió que le alquiló la panadería al Sr. Bobadilla en el 1989. Según explica el señor Martínez Evangelista en su declaración, el horno lo compró e instaló el señor Bobadilla para el año 1996-97 en la propiedad de los demandantes. Conforme testificó la señora Rosado en su deposición, antes de alquilar, el señor Bobadilla fue empleado de la panadería.
12. En su deposición, la señora Rosado admitió que ambos, el horno y la nevera, están en la propiedad de las partes demandantes, según los agrimensores. Ese hecho quedó confirmado por la foto de mensura incluida como Anejo 4<sup>34</sup> a la oposición de los demandantes.
13. Además, como se demuestra por las cartas que se incluyeron como Exhibit 4 de la oposición, el codemandante señor Martínez Evangelista por escrito solicitó en los años 2001, 2006, 2008 y 2010 a la parte demandada y/o sus agentes que removieran las

---

<sup>33</sup> La foto incluida se encuentra en el Apéndice 75 Anejo 3 al expediente judicial del TPI en SUMAC, no en el Anejo 4. Además, se encuentra en el Apéndice a la pág. 151.

<sup>34</sup> El Anejo 4 de la oposición a *Moción de Sentencia Sumaria*, según revisado en la Entrada 75 al expediente del TPI en SUMAC no existe una foto de mensura. Revisados los anejos presentados con la oposición a *Moción de Sentencia Sumaria*, donde único se encuentra una foto, es en el Anejo 3, equivalente al Apéndice a la pág. 151. En relación con, la mensura (plano de mensura), se encuentra en la Entrada 68 al expediente judicial del TPI en SUMAC, en el Anejo 7 (por su estricto orden, en el cual se cargó al SUMAC), pero, nombrado por la parte peticionaria en la *Moción de Sentencia Sumaria*, como Anejo 6A.



estructuras que invadían su propiedad en la Calle Las Palmas #1007.

14. Esas notificaciones en los años 2001, 2006, 2008 y 2010 a la parte demandada por parte de los demandantes tuvieron el efecto de interrumpir cualquier término prescriptivo. La parte demandada no refutó la existencia o recibo de dicha correspondencia.
15. El horno que ubica la propiedad de las partes demandantes lo compró e instaló el señor Bobadilla. El Anejo 6<sup>35</sup> presentado por la parte demandada es un plano de mensura realizado por el agrimensor Juan Carlos Dávila que demuestra claramente que el horno invade la propiedad de los demandantes.
16. La señora Rosado admitió que en el 2018 después que ella sacó la nevera de hielo de la propiedad del señor Martínez, el señor Martínez puso una reja para que no le invadieran la propiedad.
17. La señora Rosado rompió la nueva reja y volvió a instalar la hielera en su propiedad.
18. Cuando se le preguntó a la señora Rosado quién había construido una pared de bloques que ubica la propiedad del señor Martínez, ella testificó que desconocía.
19. Conforme el Estudio de Título Histórico<sup>36</sup> y a la Escritura de compraventa número Dos (2) de 30 de mayo de 1991 la propiedad de la parte demandada tiene una cabida de 136.57 metros cuadrados.
20. Conforme la Escritura número Dos (2) la finca que adquirió la parte demandada es la número 2693.
21. Conforme al Estudio de Título Histórico la finca número 945 es propiedad de los demandantes y tiene una cabida de 162.97 metros cuadrados.
22. Conforme al Estudio de Título Histórico de la inscripción primera de esta finca 945 se desprende que esta originalmente tenía mayor cabida 298 metros.
23. Al margen de la Inscripción primera de la finca en el Estudio de Título<sup>37</sup> se constató que la finca original era la número 988 y de esta segregó un solar de 136.57 metros cuadrados en la parte del solar original

---

<sup>35</sup> El plano de mensura se encuentra en la Entrada 68 al expediente judicial del TPI en SUMAC, en el Anejo 7 (por su estricto orden, en el cual se cargó al SUMAC), pero, nombrado por la parte peticionaria en la *Moción de Sentencia Sumaria*, como Anejo 6A.

<sup>36</sup> Se aclara que se trata del Estudio de Título, no del Estudio de Título Histórico. Véase Apéndice a la pág. 49.

<sup>37</sup> Se aclara que se trata del Estudio de Título Histórico, no del Estudio de Título. Véase Apéndice a la pág. 51-55.

que hace la esquina de las calles Blanca Cerra y Ernesto Cerra.

24. Es un hecho incontrovertible que 162.97 sumados a 136.57 es igual a 299.54.
25. Conforme al Plano de Mensura<sup>38</sup> que preparó el perito agrimensor de la parte demandada, Daniel Gómez, la cabida de la propiedad de la parte demandada es 135.2018 metros cuadrados.
26. La diferencia entre la cabida histórica de la finca 2693 y la cabida en el Plano de Mensura<sup>39</sup> del perito de la demandada tiene explicación la precisión de los equipos de medición modernos como lo son los teodolitos.
27. Conforme al Plano de Mensura<sup>40</sup> del perito agrimensor Daniel Gómez, el área o cabida del horno, que antes se describió como puesto de carne, es de 12.6571 metros cuadrados.

Por otro lado, en la antes aludida *Resolución*, el TPI, en síntesis, también consignó asuntos que estimó, se encuentran controvertidos, los cuales requieren ser adjudicados con el correspondiente desfile de prueba donde se dirima la credibilidad y se conceda el correspondiente valor probatorio, por lo que denegó la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte peticionaria. Entiéndase, en resumen, el TPI entendió que al menos, los siguientes asuntos se encuentran controvertidos: (i) la cabida real de la propiedad de la parte peticionaria; (ii) el tiempo que lleva el horno en el lugar; (iii) el cómo y por qué se colocó el horno en el lugar donde ubica y quién lo autorizó; y (iv) el asunto sobre si aplica la figura de prescripción adquisitiva por vía ordinaria o extraordinaria.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> El plano de mensura se encuentra en la Entrada 68 al expediente judicial del TPI en SUMAC, en el Anejo 7, por su estricto orden en el cual se cargó a SUMAC, pero, nombrado Anejo 6A.

<sup>39</sup> El plano de mensura se encuentra en la Entrada 68 al expediente judicial del TPI en SUMAC, en el Anejo 7 (por su estricto orden, en el cual se cargó al SUMAC), pero, nombrado por la parte peticionaria en la *Moción de Sentencia Sumaria*, como Anejo 6A.

<sup>40</sup> El plano de mensura se encuentra en la Entrada 68 al expediente judicial del TPI en SUMAC, en el Anejo 7, por su estricto orden en el cual se cargó a SUMAC, pero, nombrado Anejo 6A.

<sup>41</sup> Apéndice a las págs. 6-7.

No conforme con la determinación del foro *a quo*, el 19 de diciembre de 2022, la señora Rosado Arroyo y Panadería Las Torres, acudieron ante nos, mediante recurso de *Certiorari*, y alegaron la comisión de dos (2) errores por el TPI, a saber:

**Primer Error** – Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan al dictar resolución y determinar como hechos no controvertidos unos hechos contradictorios a la evidencia presentada en las mociones dispositivas.

**Segundo Error** – Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan al determinar que no se dio la figura de prescripción adquisitiva y declarar no ha lugar la moción de sentencia sumaria.

El 31 de enero de 2023, la parte recurrida compareció ante este Tribunal y presentó su postura en torno al *Certiorari* presentado. Con el beneficio de la posición de ambas partes, procederemos a disponer del recurso ante nuestra consideración.

## II.

### A. Expedición del recurso de *Certiorari*

Los recursos de *Certiorari* presentados ante el Tribunal de Apelaciones deben ser examinados en principio bajo la Regla 52.1 de Procedimiento Civil.<sup>42</sup> Esta Regla limita la autoridad y el alcance de la facultad revisora de este Tribunal mediante el recurso de *Certiorari* sobre órdenes y resoluciones dictadas por el TPI. La Regla lee como sigue:

El recurso de *Certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la **denegatoria de una moción de carácter dispositivo**. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la

---

<sup>42</sup> 32 LPRA Ap. V (2009).

justicia. Al denegar la expedición de un recurso de Certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. (Énfasis Suplido).

El *Certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior.<sup>43</sup> Expedir el recurso “no procede cuando existe otro recurso legal que protege rápida y eficazmente los derechos de la parte peticionaria”.<sup>44</sup> Conviene desatacar que la discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”.<sup>45</sup> A esos efectos, se ha considerado que “la discreción se nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”.<sup>46</sup> La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones<sup>47</sup>, esboza los criterios que el Tribunal deberá considerar para expedir un auto de *Certiorari*, como sigue:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.**
- F. Si la expedición el auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. (Énfasis suplido).**

<sup>43</sup> *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

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

<sup>45</sup> *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

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

<sup>47</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40.

## **B. La Sentencia Sumaria**

Como es sabido, en nuestro ordenamiento, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009<sup>48</sup>, la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal.<sup>49</sup> El mecanismo procesal de sentencia sumaria es un remedio discrecional extraordinario que únicamente se concederá cuando la evidencia que se presente con la moción establezca con claridad la existencia de un derecho.<sup>50</sup> Solamente debe ser dictada una sentencia sumaria “en casos claros, cuando el Tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes”.<sup>51</sup>

El propósito de la sentencia sumaria es facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales, razón por la cual no ameritan la celebración de un juicio en su fondo.<sup>52</sup> En otras palabras, el tribunal procederá a dictar sentencia sumaria solo cuando esté claramente convencido que la vista evidenciaria es innecesaria.<sup>53</sup> El Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, Tribunal Supremo) ha reiterado que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable.<sup>54</sup> Al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia.<sup>55</sup>

En consonancia con lo anterior, el mecanismo de sentencia sumaria es un vehículo idóneo para descongestionar

---

<sup>48</sup> 32 LPRA Ap. V. (2009).

<sup>49</sup> *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015).

<sup>50</sup> *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 911 (1994).

<sup>51</sup> *Id. Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 720-721 (1986). *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 726 (1994). *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279 (1990).

<sup>52</sup> *García Rivera et al. v. Enríquez*, 153 DPR 323, 337 (2001). *Pilot Life Ins. Co. v. Crespo Martínez*, 136 DPR 624, 632 (1994).

<sup>53</sup> *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007).

<sup>54</sup> *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129-130 (2012). *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

<sup>55</sup> *García Rivera et al. v. Enríquez*, *supra*.

los calendarios judiciales y evitar el derroche de dinero y tiempo que implica la celebración de un juicio en su fondo.<sup>56</sup> La Regla 36.3 de Procedimiento Civil<sup>57</sup>, detalla el procedimiento que deben seguir las partes al momento de solicitar que se dicte una sentencia sumaria a su favor. A esos efectos, establece que una solicitud al amparo de ésta deberá incluir: (i) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (ii) los asuntos litigiosos o en controversia; (iii) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (iv) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (v) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido.<sup>58</sup>

Cumplidos estos requisitos, el inciso (e) de la Regla 36.3 establece que:

La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.<sup>59</sup> Sin

---

<sup>56</sup> *Carpets & Rugs v. Tropical Reps.*, 175 DPR 615, 630 (2009). *Padín v. Rossi*, 100 DPR 259, 263 (1971). *William Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, 203 DPR 687, 699 (2019).

<sup>57</sup> 32 LPRA Ap. V (2009).

<sup>58</sup> 32 LPRA Ap. V. R., 36.3 (2009). *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018). *William Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, *supra*, 698.

<sup>59</sup> *García Rivera et al. v. Enríquez*, *supra*, 338. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR 664, 676 (2018). *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, *supra*, 225. *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, *supra*, 430.

embargo, el solo hecho de no presentar evidencia que controvierta la presentada por la parte promovente no implica que necesariamente proceda la sentencia sumaria.<sup>60</sup>

Conforme ha resuelto el Tribunal Supremo, el demandante no puede descansar en las aseveraciones generales de su demanda, “sino que, a tenor con la Regla 36.5, estará obligada a demostrar que [tiene] prueba para sustanciar sus alegaciones”.<sup>61</sup> Las meras afirmaciones no bastan.<sup>62</sup> “Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecларaciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente”.<sup>63</sup>

Ahora bien, reiteradamente el Tribunal Supremo ha indicado que, el mecanismo de sentencia sumaria no es el apropiado para resolver casos en donde hay elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de credibilidad sea esencial.<sup>64</sup> De la misma manera, también ha dicho que “hay litigios y controversias que por la naturaleza de estos no hacen deseable o aconsejable el resolverlos mediante una sentencia sumariamente dictada, porque difícilmente en tales casos el tribunal puede reunir ante sí toda la verdad de los hechos a través de ‘affidavits’ o deposiciones”.<sup>65</sup>

El Tribunal Supremo se expresó en cuanto al proceso de revisión de las sentencias sumarias y estableció que en dicho proceso el Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar *de novo* el

---

<sup>60</sup> *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, *supra*, 913. *García Rivera et al. v. Enríquez*, 153 DPR 323, 338 (2001). *Consejo Tit. C. Parkside v. MGIC Fin. Corp.*, 128 DPR 538, 549 (1991). *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, *supra*, 281. *Corp. Presiding Bishop CJS of LDS v. Purcell*, *supra*, 721.

<sup>61</sup> *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 DPR 521, 525 (1983). *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, 215-216.

<sup>62</sup> *Id.*

<sup>63</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, 215. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, 677.

<sup>64</sup> *Elías y otros v. Chenet y otros*, 147 DPR 507, 521 (1999). *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994). *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 663 (2017).

<sup>65</sup> *Elías y otros v. Chenet y otros*, *Id.* *García López v. Méndez García*, 88 DPR 363, 380 (1963).

expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil<sup>66</sup>, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el TPI aplicó correctamente el Derecho a la controversia.<sup>67</sup>

En cuanto a la identificación de las controversias de hecho y de derecho, el Tribunal Supremo ha llamado la atención a lo siguiente:

Aunque a veces no es fácil atisbar la diferencia, es vital que los tribunales distingan puntualmente entre lo que es un hecho y una conclusión de derecho. Un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar. La norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.

[. . .]

En todo caso debidamente instado ante un foro judicial habrá siempre una controversia de derecho presente y es precisamente esa controversia la que vienen los tribunales llamados a resolver. Si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal, pues este requiere expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma.<sup>68</sup>

La sentencia sumaria no procederá en las instancias que: 1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; 2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas;

---

<sup>66</sup> 32 LPRA Ap. V (2009).

<sup>67</sup> *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, 679. *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118-119 (2015).

<sup>68</sup> *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, *supra*, 226-227.



3) surja de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o 4) como cuestión de derecho, no proceda.<sup>69</sup> Además, al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras: (i) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; (ii) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta.<sup>70</sup> Las partes no pueden añadir en apelación exhibit[s], deposiciones o affidávit[s] que no fueron presentados oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo.<sup>71</sup> Mientras que el segundo limita la facultad del foro apelativo a revisar si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos.<sup>72</sup> También, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia.<sup>73</sup>

### **C. Prescripción adquisitiva o usucapión**

Nuestro ordenamiento jurídico permite la adquisición del dominio y todos los derechos reales mediante la figura de la prescripción adquisitiva o usucapión.<sup>74</sup> A luz de lo anterior, el derecho vigente cuando ocurrieron los hechos establece que “La propiedad ... Puede también adquirirse por medio de la prescripción.”<sup>75</sup>

---

<sup>69</sup> *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN*, 208 DPR 310, 335 (2021).

<sup>70</sup> *Meléndez González v. M. Cuebas*, *supra*, 114.

<sup>71</sup> *Id.*

<sup>72</sup> *Íd.*, a la pág. 115.

<sup>73</sup> *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

<sup>74</sup> CÓD. CIV. PR art. 1830, 31 LPRA § 5241. 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. 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.

<sup>75</sup> CÓD. CIV. PR art. 549, 31 LPRA § 1931.

Ahora bien, para que se configure la prescripción adquisitiva o usucapión resulta indispensable que estemos ante una cosa susceptible de apropiación que esté en el comercio de los hombres.<sup>76</sup> El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio.<sup>77</sup> A raíz de ello, “una vez transcurrida la totalidad del término fijado en nuestro ordenamiento, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona que, en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese periodo con los requisitos de ley”.<sup>78</sup>

Consecuentemente, procede la determinación de ante cual tipo de prescripción adquisitiva nos encontramos, ordinaria o extraordinaria.<sup>79</sup> La prescripción ordinaria del dominio requiere justo título y poseer las cosas de buena fe por el tiempo determinado por ley.<sup>80</sup> El concepto de buena fe envuelve la creencia del poseedor de que la persona de quien recibió la cosa era su dueña y que podía transmitir su dominio.<sup>81</sup> Por otra parte, por justo título se entiende aquel que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.<sup>82</sup>

Por su parte, 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>83</sup> El término para obtener la prescripción ordinaria para el dominio de bienes inmuebles se da por la posesión durante diez (10) años entre presentes y veinte (20) entre ausentes, con buena fe y justo título.<sup>84</sup> Con relación a la prescripción adquisitiva

---

<sup>76</sup> CÓD. CIV. PR art. 1836, 31 LPRA § 5247.

<sup>77</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012).

<sup>78</sup> *Id. Ex parte Reyes; Rodríguez, Opositora*, 68 DPR 854, 856 (1948).

<sup>79</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, Id.*, 27. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Ed. Offirgraf, T. II, 1983, pág. 265.

<sup>80</sup> CÓD. CIV. PR art. 1840, 31 LPRA § 5261.

<sup>81</sup> CÓD. CIV. PR art. 1850, 31 LPRA § 5271. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, supra. Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011).

<sup>82</sup> CÓD. CIV. PR art. 1851, 31 LPRA § 5272. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, Id.*

<sup>83</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, Id.*

<sup>84</sup> CÓD. CIV. PR art. 1857, 31 LPRA § 5278.

extraordinaria prescribe el dominio sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes.<sup>85</sup> Este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido.<sup>86</sup>

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>87</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>88</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>89</sup>

Cónsono con lo anterior, se entiende que un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que el poseedor es el verdadero dueño, en unión a los actos que realice con relación al inmueble, independientemente de la referida creencia.<sup>90</sup> Así las cosas, los actos del poseedor realizados bajo la mera tolerancia del dueño son insuficientes para cumplir con los requisitos de la usucapión extraordinaria debido a que no se configura la posesión en concepto de dueño.<sup>91</sup>

---

<sup>85</sup> Cód. Civ. PR art. 1859, 31 LPRA § 5280. Recordemos que, aunque el Código Civil citado, Código Civil de 1930, fue derogado por la Ley Núm. 55-2020, conocido como Código Civil de 2020, hacemos referencia al primero, por ser el que estaba vigente a la fecha de la controversia de autos.

<sup>86</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, 28. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, T. III, Vol. 1, pág. 327.

<sup>87</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, Id., 29. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005).

<sup>88</sup> Cód. Civ. PR art. 360, 31 LPRA § 1421.

<sup>89</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>90</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, Id. *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970).

<sup>91</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, Id.

En razón de ello, 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>92</sup> La posesión puede ser interrumpida naturalmente cuando cesa por cualquier causa por un período de más de un (1) año.<sup>93</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>94</sup>

Bajo el crisol doctrinario, contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no opera la prescripción ordinaria del dominio.<sup>95</sup> No obstante, lo anterior no es aplicable a la prescripción extraordinaria de treinta (30) años.<sup>96</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>97</sup> La propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra.<sup>98</sup>

#### **D. Reclamaciones extrajudiciales**

Cabe señalar que, las reclamaciones extrajudiciales, capaces de interrumpir la prescripción extintiva, no interrumpen la prescripción adquisitiva.<sup>99</sup> La interrupción civil es de derecho

---

<sup>92</sup> *Id.*, 29-30.

<sup>93</sup> CÓD. CIV. PR art. 1844, 31 LPRA § 5265.

<sup>94</sup> CÓD. CIV. PR art. 1845, 31 LPRA § 5266. CÓD. CIV. PR art. 1847, 31 LPRA § 5268. CÓD. CIV. PR art. 1848, 31 LPRA § 5269.

<sup>95</sup> CÓD. CIV. PR art. 1849, 31 LPRA § 5270.

<sup>96</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, supra*, 30.

<sup>97</sup> *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, Id.*

<sup>98</sup> CÓD. CIV. PR art. 280, 31 LPRA § 1111.

<sup>99</sup> *Nissen Holland v. Genthaller, supra*, 513 (2007).

estricto y sólo tiene lugar cuando concurre alguna de las causas taxativamente marcadas por la ley.<sup>100</sup>

Ante la figura de la prescripción adquisitiva no es justificado invocar, pese a su similitud, el Artículo 1873 del Código Civil relativo a los modos de interrumpir la prescripción extintiva, ya que sus mandatos no pueden proyectarse frente a la prescripción del dominio.<sup>101</sup> Según se expuso:

[e]n la prescripción extintiva se comprende fácilmente que cualquier gestión del interesado, aunque sea extrajudicial, baste para que surta el efecto de interrumpir la posesión, pues su objeto es asegurar la subsistencia de una acción o de un derecho que forma parte del patrimonio del que interrumpe y que en tal concepto la ley debe amparar y hacer respetar, dando todas las posibles facilidades para mantener su virtualidad y efectos. Por eso el Código, ... autoriza en su Art. 1.973 [Art. 1873 nuestro, 31 LPRA sec. 5303,] que la simple reclamación particular o extrajudicial del acreedor interrumpa el curso de la prescripción citada. Pero en la adquisitiva son distintas las circunstancias y la razón legal, pues como el fin de la misma es la adquisición del dominio o de algún derecho real que antes de ella no se tiene, o no forma parte del patrimonio del que prescribe, ... y cuya adquisición viene a favorecer la ley por ... motivos de interés social ... desde luego resulta de una evidencia indiscutible, que en vez de facilidades debe poner trabas la ley a la interrupción para no impedir el perfeccionamiento y la plena constitución o creación del derecho que concede al poseedor por consecuencia de la posesión continuada, sin contradicción eficaz, por el plazo establecido por la misma con dicho objeto.”<sup>102</sup>

Cónsono con los principios de derecho antes detallados, procedemos a resolver los errores señalados por la parte peticionaria en el recurso de *Certiorari* de epígrafe.

### III.

Según hemos expuesto, la parte peticionaria esgrime dos (2) errores que entiende cometió el foro recurrido y que, ante tal circunstancia, procede se revoque la *Resolución* emitida por el TPI.

<sup>100</sup> *Id. Sucn. Carrera Cancel v. Sucn. Castillo*, 105 DPR 691, 694 (1977).

<sup>101</sup> *Nissen Holland v. Genthaller, Id.*, 513-514. J. Santos Briz, *Derecho Civil, Teoría y Práctica*, Madrid, Ed. Rev. Der. Privado, 1973, T. II, pág. 246.

<sup>102</sup> *Sucn. Carrera Cancel v. Sucn. Castillo, supra*, 694-695.

Por estar relacionados los dos (2) señalamientos de error, los discutiremos en conjunto.

Es menester destacar que, la revisión de una denegatoria de sentencia sumaria procede *de novo* ante este foro. A luz de lo anterior, debemos en primera instancia, determinar si las partes cumplieron con los requisitos formales que dimanaban de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil.<sup>103</sup> Luego de haber analizado la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte peticionaria, somos del criterio de que la misma no cumplió específicamente con los algunos requisitos de la Regla 36.3 (a), los cuales detallamos a continuación: (i) la indicación de los asuntos litigiosos o en controversia<sup>104</sup>; (ii) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal<sup>105</sup>; y, (iii) las razones por las cuales, debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable<sup>106</sup>. La *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte peticionaria no mostró rigurosidad, ni correlacionó lo alegado con documentos que lo sustentaran; básicamente se trató de un escrito con alegaciones relacionadas al caso y hechos que alegó no estaban controvertidos, sin enumerar ni incluir de forma razonable o adecuada el documento que los apoyaba.

Al abordar la Regla 36.3 (a) existe un ejercicio de discreción por parte del TPI. A pesar de lo antes expresado, el TPI emitió una *Resolución* en la cual incluyó una lista de las determinaciones de

---

<sup>103</sup> 32 LPRA Ap. V., R. 36.3 (a) (2009).

<sup>104</sup> *Id.*, inciso (2).

<sup>105</sup> *Id.*, inciso (4).

<sup>106</sup> *Id.*, inciso (5).

hechos, que entendió no estaban en controversia. Por su parte, en relación con la oposición a la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte recurrida, consideramos que cumplió con los requisitos de la Regla 36.3 (b), con la dificultad que esto haya representado.

Como ya hemos aludido en este escrito, en el proceso de revisión de las sentencias sumarias el Tribunal de Apelaciones debe: (i) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; (ii) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria, como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; (iii) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia, y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil<sup>107</sup>, la cual requiere exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró se encuentran controvertidos y cuáles están incontrovertidos; (iv) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el Derecho a la controversia.<sup>108</sup>

Sobre el incumplimiento con las formalidades exigida a la parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria, la Regla 36.3 (d) dispone lo siguiente:

El tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos.<sup>109</sup>

<sup>107</sup> 32 LPRA Ap. V, 36.4 (2009).

<sup>108</sup> *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, 679. *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118-119 (2015).

<sup>109</sup> 32 LPRA Ap. V, 36.3 (d) (2009).

A luz de lo anterior, dicha regla permite que el tribunal no tenga que considerar los hechos propuestos como incontrovertidos, ya que las mismas Reglas de Procedimiento Civil le reconocen al juzgador de los hechos discreción para acogerlos. Acorde con lo expuesto, el tribunal no está obligado a descartar la moción presentada, aunque incumpla con algunos de sus requisitos de forma si, mirada de manera integral, se demuestra que no hay controversia real sustancial, en cuanto a los hechos esenciales y procede, como cuestión de derecho, dictar sentencia.

Según hemos expuesto, el TPI emitió veintisiete (27) determinaciones de hechos no controvertidos en su *Resolución*, de los cuales, aun cuando hemos cumplido hasta donde permite el alcance de nuestra función revisora, pormenorizaremos las que fueron objeto de revisión de la petición de *Certiorari* y su oposición. Aquellos planteamientos que fueron relacionados a los apellidos de la señora Rosado Arroyo y referencia incorrecta a documentos, u otros detalles menudos, ya fueron aclarados en el cuerpo de esta Sentencia, según haya correspondido.

Luego de un análisis exhaustivo, concluimos que veinticuatro (24) de las veintisiete (27) determinaciones de hechos dispuestas como incontrovertidas por el TPI, cuentan con documentos que apoyan las mismas. Sin embargo, algunas de las determinaciones de hechos, que surgen de la *Resolución* del TPI, no están apoyadas en prueba alguna y existe una determinación de hecho emitida por el TPI como incontrovertida, la cual es una mera conclusión de derecho, sobre uno de los asuntos medulares que se encuentra en controversia. Sin embargo, coincidimos con el *foro a quo* en su determinación en la cual declaró No Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria*. Veamos.

Comenzamos por señalar que se mantienen todas aquellas determinaciones de hechos emitidas por el TPI, y que no fueron



materia de revisión en el recurso ante nos, entiéndase, las determinaciones: tres (3), cinco (5), ocho (8), nueve (9), doce (12), quince (15) y del diecinueve (19) al veintisiete (27). Con relación a aquellas determinaciones de hechos emitidas por el TPI y que se levantaron, como parte de los errores alegadamente cometidos por el TPI, disponemos lo siguiente<sup>110</sup>:

En lo que respecta a las determinaciones de hechos uno (1), dos (2), cuatro (4), seis (6), siete (7), diez (10), trece (13), dieciséis (16) y dieciocho (18), no procede lo solicitado por la parte peticionaria debido a que son hechos probados que se sustentan con documentos del expediente.

En la determinación de hecho incontrovertido número once (11), el TPI elaboró dos (2) oraciones:

“11. La señora Rosado admitió que le alquiló la panadería al Sr. Bobadilla en el 1989. Según explica el señor Martínez Evangelista en su declaración, el horno lo compró e instaló el señor Bobadilla **para el año 1996-97 en la propiedad de los demandantes**. Conforme testificó la señora Rosado en su deposición, antes de alquilar, el señor Bobadilla fue empleado de la panadería.” (Énfasis suplido).

En la primera oración, la frase “**para el año 1996-97 en la propiedad de los demandantes**”, la cual se refiere a la alegada fecha en que el señor Bobadilla compró e instaló el horno, no se ajusta a los documentos que se presentaron en apoyo a la *Moción de Sentencia Sumaria*. Tampoco encontramos en autos, documento alguno, que tienda a demostrar que este hecho determinado esté incontrovertido. **Por tanto, en la determinación de hecho once (11), procede eliminar la referida frase de la primera oración.** Sin embargo, con relación al resto de la primera oración, así como la segunda oración, existe una determinación de hecho, la cual sí se

---

<sup>110</sup> Las determinaciones de hechos que emitió el TPI como incontrovertidos y que fueron materia del recurso ante nos, fueron las enumeradas: uno (1), dos (2), cuatro (4), seis (6), siete (7), diez (10), once (11), trece (13), catorce (14), dieciséis (16), diecisiete (17), dieciocho (18).

sostiene de la prueba en los autos del TPI y ante nuestra consideración.

Siendo así, la determinación de hecho once (11) leerá de la siguiente forma:

“11. La señora Rosado admitió que le alquiló la panadería al Sr. Bobadilla en el 1989. Según explica el señor Martínez Evangelista en su declaración, el horno lo compró e instaló el señor Bobadilla. Conforme testificó la señora Rosado en su deposición, antes de alquilar, el señor Bobadilla fue empleado de la panadería.”

Por su parte, en relación con el hecho determinado por el TPI como incontrovertido y enumerado diecisiete (17), tal cual surge de la *Resolución* recurrida, lee de la siguiente forma:

“17. La señora Rosado rompió la nueva reja y volvió a instalar la hielera en su propiedad.”

El hecho determinado por el TPI como incontrovertido y enumerado diecisiete (17), tal cual surge de la referida *Resolución* recurrida, no está apoyado en prueba alguna que lo sostenga. Más bien, de la prueba presentada en apoyo a la *Moción de Sentencia Sumaria*, lo que se desprende es que, existe controversia en cuanto al particular. **Por tanto, procede eliminar la determinación #17, de las determinaciones de hechos probados.**

Por último, en relación con el hecho determinado por el TPI como incontrovertido y enumerado catorce (14), tal cual surge de la *Resolución* recurrida, lee de la siguiente forma:

“14. Esas notificaciones en los años 2001, 2006, 2008 y 2010 a la parte demandada por parte de los demandantes tuvieron el efecto de interrumpir cualquier término prescriptivo. La parte demandada no refutó la existencia o recibo de dicha correspondencia.”

Al revisar la determinación de hecho incontrovertido emitida por el TPI, concluimos que la misma solo representa una de las controversias medulares que el TPI tiene ante su consideración, según surge de la propia conclusión a la que llegó el foro primario en su *Resolución* en la cual denegó la *Moción de Sentencia Sumaria*.

Por otra parte, esta determinación se hizo como resultado del uso del razonamiento por parte del TPI, es decir, es una conclusión de derecho que no representa una determinación de hecho. Conforme a nuestro ordenamiento procesal, un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar.<sup>111</sup> A raíz de ello, la norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.<sup>112</sup> Por otro lado, en lo que respecta a las cartas, recalamos que las reclamaciones extrajudiciales, capaces de interrumpir la prescripción extintiva, no interrumpen la prescripción adquisitiva.<sup>113</sup> **Debido a lo anterior, procede eliminar la determinación #14 de las determinaciones de hechos probados.** Esta determinación del TPI fue una conclusión de derecho de un asunto medular de los que se encuentra en controversia.

A base del análisis antes expuesto, concluimos que, con relación al primer error, incidió el TPI al determinar algunos hechos como no controvertidos según descrito en esta Sentencia. Sin embargo, no coincidimos con la apreciación de la parte peticionaria, en que el TPI erró al determinar que no se configuró la prescripción adquisitiva y en haber declarado no ha lugar la solicitud de sentencia sumaria. Dicho error, definitivamente, no fue cometido. En su momento, deberá desfilarse prueba, en la correspondiente vista evidenciaria, donde se demostrará si se configuró o no la figura de prescripción adquisitiva extraordinaria, por ser una de las controversias medulares en este caso. Analizada la controversia de marras, destacamos conforme a lo resuelto por el TPI, que aún subsisten las siguientes controversias sobre hechos

---

<sup>111</sup> *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation, supra.*

<sup>112</sup> *Id.*

<sup>113</sup> *Nissen Holland v. Genthaller, supra*, 513 (2007).

medulares: (i) la cabida real de la propiedad de la parte peticionaria; (ii) el tiempo que lleva el horno en el lugar; (iii) el cómo y por qué se colocó el horno en el lugar donde ubica y quién lo autorizó; y (iv) el asunto sobre si aplica la figura de prescripción adquisitiva por vía ordinaria o extraordinaria.<sup>114</sup> Dichas controversias deberán atendidas por el TPI en una vista evidenciaria.

#### IV.

Por los fundamentos que anteceden, y luego de haber evaluado el expediente en su totalidad, así como el expediente ante el TPI en el sistema unificado de manejo y administración de casos (SUMAC), las posiciones de las partes, aplicando el alcance de nuestra función como tribunal revisor, se modifica la *Resolución* emitida por el TPI, según expuesto en esta sentencia, y así modificada, se confirma la determinación del foro recurrido, en la cual se declaró No ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria*. Se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

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

---

<sup>114</sup> Apéndice a las págs. 6-7.