ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

CARMEN H. RIVERA MIRANDA Apelada v. DORIS MARCANO VAZQUEZ Y LA SUCESIÓN DE JESÚS MANUEL JIMÉNES OLIVEROS, ET ALS. Apelante	**TA2026AP00518**	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Carolina Civil Núm. CA2022CV01907 Sobre: Accesión a la Inversa

Panel integrado por su presidente el Juez Bonilla Ortiz, la Jueza Martínez Cordero y el Juez Robles Adorno.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de septiembre de 2026.

Comparecen ante nos la Sra. Doris Marcano Vázquez y la Sucesión de Jesús Manuel Jiménez Oliveros compuesta por Carlos Jiménez Marcano, Oscar Jiménez Marcano, Ivelisse Jiménez Marcano y Sonia Jiménez Marcano (en conjunto, los apelantes") y nos solicitan que revisemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, notificada el 24 de marzo de 2026. Mediante el referido dictamen, el foro primario dictó sentencia a favor de la Sra. Carmen Rivera Miranda (señora Rivera o "la apelada") declarándola edificante de buena fe. Consecuentemente, condenó a los apelantes a pagar solidariamente a la apelada la suma de $5,000.00 por concepto de daños y perjuicios. A su vez, les ordenó que dentro de un término de sesenta (60) días le pagaran el valor de la edificación fijado en $56,500.00.

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

I.

El 14 de junio de 2022, la señora Rivera presentó una *Demanda* sobre accesión a la inversa contra los apelantes.[1] Posteriormente, el 24 de junio de 2022, presentó una *Demanda Enmendada*.[2] Alegó que mientras estuvo casada con el Sr. Carlos Jiménez Marcano (señor Carlos Jiménez), construyeron una casa sobre terrenos de los padres de éste, contando con el permiso de ellos, en el Municipio de Canóvanas. No obstante, tras el divorcio, le fue ordenado al señor Carlos Jiménez el pago de $280.00 mensuales para pensión alimenticia, acumulando una deuda que ascendía a $12,000.00. Por consiguiente, enfatizó que, para evitar un desacato, entre el matrimonio y los padres del señor Carlos Jiménez, acordaron por estipulación escrita y juramentada el 27 de mayo de 1998, lo siguiente:

> a) la casa era ganancial; b) la deuda de pensión ascendía a $12,000.00; y c) que en aras de saldar dicha deuda, el señor Carlos Jiménez cedía su participación del 50% en dicha casa a la apelada en pago de la deuda de pensión; d) dado que la casa estaba construida sobre terreno de los padres, estos también firmaron la estipulación bajo juramento asegurando a la señora Rivera que ellos estaban en trámites con ARPE para segregar el solar donde enclavaba la residencia; e) los padres de Carlos Jiménez aceptaron también donar a la apelada el solar; finalmente que, la señora Rivera pagaría los gastos de la escritura de donación y habría una reducción de la pensión del señor Carlos Jiménez de $280.00 al $200.00 al mes.

Sin embargo, la señora Rivera esbozó que los padres del señor Carlos Jiménez nunca cumplieron con la

---

[1] *Demanda*, entrada núm. 1 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).
[2] *Demanda Enmendada*, entrada núm. 2 en SUMAC.

estipulación luego de haberla firmado. Asimismo, mencionó que la propiedad estaba siendo ocupada por un familiar de los apelantes, interfiriendo en su derecho de propiedad y posesión. Por ello, solicitó se dictara sentencia de accesión a la inversa del terreno como edificante de buena fe y se obligara a los apelantes, dueños del terreno, a que le pagaran la edificación por tasación.

El 10 de octubre de 2022, los apelantes presentaron su *Contestación a la Demanda*.[3] En esencia, arguyeron que la propiedad donde la apelada alegó ser dueña había sido destruida totalmente por el paso del Huracán María en el 2017, mientras el hijo de ella, el Sr. Víctor Jiménez Rivera (señor Víctor Jiménez) y esposa, la Sra. Irmary Martínez vivían en ella. Añadieron que, en el 2019, la apelada había suscrito una declaración jurada en la cual reconoció haberle cedido dicha propiedad a su hijo con el propósito de que estos recibieran asistencia de FEMA para construir una nueva edificación. No obstante, expusieron que luego del fallecimiento del señor Víctor Jiménez, en marzo del 2020, la apelada reclamó ser dueña de la propiedad. Así pues, sostuvieron que no tenía méritos la demanda, puesto que, la apelada no era edificante de la propiedad.

Luego de varias incidencias procesales y de celebrado el juicio en su fondo, el 24 de marzo de 2026, el foro primario notificó la *Sentencia* apelada.[4] En su dictamen, conforme a la prueba sometida, el tribunal expuso las siguientes determinaciones de hechos:

> 1. La demandante Carmen H. Rivera Miranda, es mayor de edad, soltera, empleada y vecina

---

[3] *Contestación a la Demanda*, entrada núm. 17 en SUMAC.
[4] *Sentencia*, entrada núm. 72 en SUMAC.

de Carolina, PR. Tiene la siguiente dirección postal y física: calle Gladiola N-43 urb. Jardines de Borinquen, Carolina, PR 00985.

2. La demandada Doris Marcano Vazquez, es mayor de edad, viuda, ama de casa y vecina de la calle 8 parcela 89, La Central, Canóvanas, PR. Es viuda de Jesus Manuel Jiménez Oliveros.

3. La demandante y el demandado Carlos Jiménez Marcano estuvieron casados hasta el 30 de septiembre del 1994 cuando se divorciaron por la causal de adulterio. (Caso F DI1994- 394).

4. Durante su matrimonio, la demandante y el Sr. Carlos Jiménez Marcano construyeron sobre terrenos de los padres del Sr. Jiménez y con permiso de éstos, una casa que tiene la siguiente descripción:

> Sita en el barrio Torrecilla Alta, calle 8, parcela 89, Canóvanas, PR, solar de 274.00 metros cuadrados. Residencia de 932 pies cuadrados; concreto, bloques, zinc y madera; compuesta de sala-comedor, cocina, baño, tres dormitorios con closets, balcón, de cien pies cuadrados, marquesina de 368 p.c., terrazos, puertas corredizas francesas, cuatro ventanas francesas y puertas de embulla.

5. El lote donde está construida la casa se describe como sigue y fue adquirida por Doris Marcano Vázquez y Jesús Manuel Jiménez Oliveros el 9 de mayo del 1984:

> RUSTICA: Parcela marcada con el número ochenta y nueve en el plano de parcelación de la comunidad rural Santa Catalina del barrio Torrecilla Alta del término municipal de Canóvanas, con una cabida superficial de setecientos noventa y dos punto noventa y cuatro metros cuadrados. En lindes por el Norte con parcela número ochenta y ocho; por el Sur, con parcela número ochenta y nueve A; por el Este con parcela número ochenta y siete; y por el Oeste con calle número ocho. ----------
>
> Consta inscrita al folio 204 del tomo 208 de Canóvanas, PR, finca 9884. ----------
> Catastro #089-033-009-06-000. ----------

6. Dicha casa se presume ganancial al haber sido construida por los entonces cónyuges durante el matrimonio.

7. En el divorcio entre las partes, se ordenó al Sr. Carlos Jiménez Marcano al pago

de $280.00 al mes a la demandante por concepto de pensión alimenticia para sus hijos, lo quien cumplió.
8. A la fecha del 27 de mayo del 1998, su deuda de pensión alimenticia ascendía a $12,000.00.

9. En la vista de desacato, Carlos Jiménez Marcano y los padres de éste acordaron por estipulación escrita y juramentada que: La casa antes descrita es ganancial; La deuda de pensión del Sr. Jiménez Marcano a la demandante ascendía a $12,000.00, y en aras de saldar dicha deuda, y evadir la cárcel por desacato, el Sr. Carlos Jiménez Marcano cedía su participación del 50% en dicha casa a la demandante en pago de la deuda de pensión.

10. Dado que la casa está construida sobre terreno de los padres del Sr. Carlos Jiménez Marcano, éstos también firmaron la estipulación bajo juramento asegurando a la demandante que ellos estaban en trámites con ARPE para segregar el solar de 274 metros donde enclava la residencia descrita.

11. Los padres de Carlos Jiménez Marcano aceptaron también donar a la demandante ese solar.

12. La demandante pagaría los gastos de la escritura de donación y para completar, se redujo la pensión de Carlos Jiménez Marcano de $280.00 al $200.00 al mes.

13. Todo esto se recoge en una estipulación firmada bajo juramento el 27 de mayo del 1998 que fue aceptada en minuta-resolución firmada por la Honorable Juez Carmen Z. Jiménez.

14. La demandante continuó ocupando la propiedad hasta que se mudó cerca del 2008, pero continuó ejerciendo actos de propiedad sobre la misma.

15. La demandante tomó cartas en el asunto y desde el 2001 comenzó ella misma el proceso de segregación.

16. El padre del demandado firmó los papeles de autorización, no así la madre, la demandada, Doris Marcano.

17. La demandante alquiló la propiedad a Yoselyn Romero Jiménez, un familiar del Sr. Carlos Jiménez Marcano con una renta de $350.00.

18. Luego de pagar por un año, la Sra. Romero Jiménez, dejó de pagar la renta

aduciendo que la familia Marcano le había insistido en que la casa era de ellos, por lo que no tenía que pagarle renta a la demandante.

19. La demandante instó una demanda de desahucio contra la inquilina, (caso CA2022CV01745).

20. El 4 de enero del 2023 se dictó sentencia condenando a la inquilina, Yoselyn Romero, a desalojar la propiedad y al pago de $6,902.73, (que incluyen las deudas de luz y agua) más $350.00 por cada mes que permaneciera en la propiedad.

21. La Sra. Romero mantuvo posesión de la propiedad hasta el mes de febrero del 2023.

22. El 31 de marzo de 2019, la parte demandante firmó declaración jurada.

23. La estipulación suscrita el 27 de mayo de 1998 por la demandante, el demandado Carlos Jiménez Marcano y los dueños del terreno, Jesús Manuel Jiménez Oliveros y Doris Marcano Vázquez, fue realizada voluntariamente y bajo juramento, y fue aceptada por el Tribunal mediante minuta-resolución en el caso de familia correspondiente.

24. Mediante dicha estipulación, los dueños del terreno reconocieron la existencia de la residencia construida por la demandante y el demandado Carlos Jiménez Marcano, y se comprometieron expresamente a realizar las gestiones necesarias para segregar el solar donde enclava la residencia y transferir dicho terreno a favor de la demandante.

25. A pesar de haber participado voluntariamente en dicho acuerdo judicial, los demandados posteriormente se negaron a firmar los documentos necesarios para completar la segregación y transferencia del solar, frustrando el cumplimiento de la estipulación aprobada por el tribunal.

26. La prueba demostró que la declaración jurada suscrita por la demandante en el año 2019 para fines de solicitud de asistencia ante FEMA tuvo como único propósito facilitar la obtención de ayuda federal para la reparación o reconstrucción de la vivienda afectada por el Huracán María, y no constituyó una transferencia de titularidad ni renuncia a los derechos de propiedad de la demandante.

27. Desde la estipulación aprobada por el Tribunal el 27 de mayo de 1998, la demandante ejerció actos consistentes con

la posesión y dominio de la propiedad, incluyendo su ocupación durante varios años, gestiones administrativas para la segregación del solar, y la celebración de contratos de arrendamiento respecto a la propiedad.

28. La residencia objeto de este litigio fue construida por la demandante y el demandado Carlos Jiménez Marcano con el conocimiento y consentimiento de los dueños del terreno, quienes posteriormente reconocieron dicha situación al suscribir la estipulación juramentada del 27 de mayo de 1998.

29. La prueba demostró que, como resultado de los daños ocasionados por el Huracán María, la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) otorgó aproximadamente treinta mil dólares ($30,000.00) al señor Víctor Jiménez Rivera y a su esposa Irmary Martínez Miranda para la reconstrucción de la propiedad objeto de este pleito.

30. La parte demandada alegó que el costo total de reconstrucción ascendió a la suma de setenta y tres mil seiscientos setenta y ocho dólares con cuarenta y tres centavos ($73,678.43), indicando que la diferencia entre dicha cantidad y los fondos otorgados por FEMA fue sufragada por el señor Víctor Jiménez Rivera y su esposa.

31. No obstante, la parte demandada no presentó evidencia documental fehaciente que sustente dicho alegado gasto, tales como facturas, recibos, contratos o comprobantes de pago, constando únicamente un estimado de construcción.

32. El Tribunal no le otorga credibilidad al testimonio de los testigos presentados por la parte demandada en cuanto al alegado costo de reconstrucción y la aportación económica adicional, por carecer de corroboración documental.

33. En consecuencia, el expediente carece de prueba suficiente que demuestre que el señor Víctor Jiménez Rivera y su esposa hayan sufragado cantidad alguna adicional a los fondos otorgados por FEMA para la reconstrucción de la propiedad.

34. La declaración jurada suscrita por la demandante en el año 2019 no constituyó una cesión ni donación de la propiedad a favor de su hijo Víctor Jiménez Rivera ni de su esposa, sino que fue realizada exclusivamente para facilitar la obtención de asistencia de FEMA.

> 35. La prueba no demostró que la demandante haya transferido válidamente la titularidad del inmueble en el año 2012 ni en ningún otro momento, por lo que el Tribunal no le otorga credibilidad a dicha alegación de la parte demandada.
>
> 36. El Tribunal le confiere credibilidad al testimonio del testigo presentado por la parte demandada, quien declaró haber donado la suma de cinco mil dólares ($5,000.00) a favor del señor Víctor Jiménez Rivera y su esposa como parte de su ministerio para la reconstrucción de la propiedad.
>
> 37. Dicho donativo de $5,000.00 constituye una aportación real y comprobada a favor de la pareja para la reconstrucción de la propiedad.
>
> 38. La demandante solicitó el pago de una renta de ochocientos dólares ($800.00) mensuales por la ocupación de la propiedad por parte de Yoselyn Romero Jiménez.
>
> 39. Surge del expediente que existe un procedimiento independiente de desahucio bajo el caso número CA2022CV01745, en el cual se atendieron y adjudicaron los asuntos relacionados al pago de cánones de arrendamiento por la ocupación del inmueble.

Así las cosas, el foro primario declaró con lugar la demanda y determinó que los apelantes incumplieron de mala fe una estipulación juramentada del 27 de mayo de 1998, y aceptada por el tribunal en otro pleito, en la cual se habían comprometido a segregar y donar el solar donde la apelante y el señor Carlos Jiménez habían construido su residencia durante su matrimonio. Aunque los apelantes alegaron que la señora Rivera había cedido la vivienda a su hijo, quien luego solicitó asistencia a FEMA tras los daños del Huracán María, concluyó que la declaración jurada firmada en el 2019 tuvo el único propósito de facilitar la obtención de dicha ayuda federal y no constituyó una renuncia ni transferencia de sus derechos de propiedad. En consecuencia, aplicó la doctrina de accesión a la inversa, y reconoció a la

apelada como edificante de buena fe, por consiguiente, ordenó a los apelantes -de manera solidaria- a pagarle $56,500.00 por el valor de la edificación, así como $5,000.00 por daños y perjuicios por incumplimiento de mala fe de la estipulación judicial.[5]

En desacuerdo, el 8 de abril de 2026, los apelantes presentaron una *Moción Solicitando Reconsideración*.[6] No obstante, el 20 de abril de 2026, el foro primario mediante una *Resolución Interlocutoria* la declaró *No Ha Lugar*, y confirmó la *Sentencia* emitida el 16 de marzo de 2026, notificada el 24 de marzo de 2026.[7]

Aun inconformes, el 19 de mayo de 2026, la parte apelante presentó el recurso de epígrafe, mediante el cual expuso los siguientes señalamientos de error:

> PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la declaración jurada suscrita por la apelada el 31 de marzo de 2019 para fines de solicitud de asistencia ante FEMA no constituyó una donación o cesión a favor del señor Víctor Jiménez Rivera, y al determinar que dicho documento tuvo únicamente el propósito de facilitar la obtención de ayuda federal, ignorando el alcance y contenido de las manifestaciones realizadas por la propia apelada.
>
> SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar a la aquí apelada edificante de buena fe y condenar solidariamente a la parte apelante al pago de daños y perjuicios, a pesar de que la prueba desfilada demostraba controversias sustanciales sobre la titularidad, posesión y aportaciones económicas realizadas por el señor Víctor Jiménez Rivera y su esposa sobre la propiedad objeto del pleito.

---

[5] Según surge de la Sentencia, el foro primario fijó los daños en $10,000.00. No obstante, luego de evaluar la totalidad de la prueba, el Tribunal tomó en consideración que la suma de cinco mil dólares ($5,000.00) había sido aportada a favor del señor Víctor Jiménez Rivera y su esposa mediante donación realizada por un tercero, la cual fue destinada a la reconstrucción de la propiedad. Por consiguiente, determinó que dicha cantidad debía ser acreditada, por lo que, los daños originalmente fijados en diez mil dólares ($10,000.00) fueron reducidos a cinco mil dólares ($5,000.00).

[6] *Moción Solicitando Reconsideración*, entrada núm. 77 en SUMAC.

[7] *Resolución Interlocutoria*, entrada núm. 80 en SUMAC.

> TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al no acreditar la suma de $30,000.00 otorgada por FEMA para la reconstrucción de la propiedad y al no otorgarle credibilidad al testimonio prestado por la parte apelante respecto a las mejoras y reconstrucción realizada en la propiedad, descartando la aportación económica efectuada por el señor Víctor Jiménez Rivera y su esposa por ausencia de recibos o facturas adicionales.

El 20 de mayo de 2026, emitimos una *Resolución* en la cual le concedimos a la parte apelada el término dispuesto en el Reglamento de este Tribunal para que presentara su alegato.

El 10 de junio de 2026, la señora Rivera presentó su *Alegato de la Parte Apelada*.

Contando con la transcripción de la prueba oral (TPO) y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, damos por perfeccionado el recurso y procederemos a resolver. Veamos.

II.

-A-

De ordinario, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental*, 148 DPR 420 (1999). Esto es, los tribunales apelativos deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia toda vez que el o la juez(a) de primera instancia tuvo la oportunidad de observar toda la prueba presentada y, por lo tanto, se encuentra en mejor situación que el tribunal apelativo para considerarla. *Sepúlveda v. Departamento de Salud*,

145 DPR 560 (1998). A manera de excepción, el foro apelativo intervendrá con la apreciación de la prueba reflejada en las determinaciones de hechos del foro apelado en circunstancias extraordinarias o cuando se identifiquen indicios de pasión, prejuicio o parcialidad, o que se cometió un error manifiesto. *Gómez Márquez, et als. v. Periódico El Oriental*, et als, 203 DPR 783 (2020); *Ramos Milano v. Wal-Mart Puerto Rico*, 168 DPR 112 (2006).

-B-

El Código Civil de Puerto Rico regula la figura de la accesión. Concretamente, el Artículo 287 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1131, dispone que "[l]a propiedad de los bienes, ya sean muebles o inmuebles, lleva consigo el derecho por accesión, a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente." Es decir, la accesión implica el "derecho a un incremento patrimonial a consecuencia de que ya se tiene la propiedad de ciertos bienes, y lo que se adquiere es lo que los bienes producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente." J. Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 1989, Vol. III, pág. 123.

De otra parte, los Artículos 294 a 309 del Código Civil regulan la accesión de inmuebles. 31 LPRA secs. 1161-1176. El Artículo 294 del Código Civil, *supra*, reconoce como regla general que todo lo que se edifica, planta o siembra en predios ajenos, así como las mejoras o reparaciones hechas en ellos, le pertenecen al dueño de los mismos, sujeto a las demás disposiciones que regulan este tipo de accesión. Asimismo, el Artículo 297 del Código Civil, *supra*, regula los casos en los que

se ha construido una edificación de buena fe en suelo ajeno. Ante esas circunstancias, el dueño del terreno tendrá derecho a hacer suya la obra, previo al pago de la compensación establecida en dicho artículo; a obligar al que construyó a pagar el precio del terreno o; a no ejercitar ninguna de las acciones anteriores. *Íd.* De igual forma, el edificante de buena fe tendrá derecho a la compensación establecida en el Artículo 297 del Código Civil, *supra*, así como a retener la posesión de lo edificado mientras no se le compense. *Íd.* En cambio, el que edifica de mala fe no tiene derecho alguno sobre lo edificado ni a una compensación. El dueño del terreno puede hacer suya la edificación o incluso puede ordenar la demolición de lo edificado a costa del que edificó de mala fe. Véanse, Artículos 298 y 299 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1165 y 1166.

Lo antes expuesto se sustenta en el conocido principio *superficies solo cedit*, por el cual, el suelo es lo principal y lo edificado es lo accesorio. Es decir, al adjudicarle al suelo la principalidad, este absorbe la titularidad de lo allí edificado, entiéndase, lo accesorio. Puig Brutau, *óp. cit.*, pág. 128. Es norma claramente establecida que de este principio deriva la existencia de una cosa que ha de tenerse por principal y de otra accesoria, que al unirse forman un ente indivisible. B. Verdera Izquierdo, *La Construcción Extralimitada: Revisión Jurisprudencial*, Núm. 673, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, pág. 1800 (2002). Por consiguiente, el dueño del suelo en el que se construye una estructura obtiene la propiedad de lo incorporado.

Sin embargo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el Artículo 297 del Código Civil, *supra*, sólo regula los casos en que toda la construcción recae en suelo ajeno. *Laboy Roque v. Pérez*, 181 DPR 718, 727 (2011). El Código Civil de Puerto Rico no ha previsto el caso en el que la construcción se realice en una finca propia, pero excediendo sus linderos, por lo que el suelo sólo es ajeno en parte. *Íd.* Por tanto, nuestro Tribunal Supremo adoptó la doctrina civilista española en cuanto a la accesión a la inversa por construcción extralimitada. *Íd.*

Nuestro Más Alto Foro resolvió que en casos de construcción extralimitada, si el edificante procede de buena fe, la construcción no debe ser demolida ni dividida, más bien el suelo parcialmente invadido ha de pertenecer por accesión al dueño de la estructura, pues ha pasado a ser un todo indivisible junto con dicha estructura. *Laboy Roque v. Pérez*, supra. En cuanto a la compensación, dispuso que "el propietario del terreno invadido será indemnizado por el precio del suelo ocupado, más los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado". *Íd.*, pág. 729.

De otra parte, los siguientes criterios deben concurrir para que se dé la figura de la accesión invertida por construcción extralimitada: 1) que quien la pretenda sea titular de lo edificado; 2) que el edificio se haya construido en suelo que en parte pertenece al edificante y en parte es propiedad ajena; 3) que las dos partes del suelo formen con el edificio un todo indivisible; 4) que el edificio unido al suelo del edificante tenga una importancia y valor superior a los del suelo invadido; y 5) que el edificante haya

procedido de buena fe. *Laboy Roque v. Pérez*, supra, pág. 738.

En lo pertinente, el criterio mencionado en el inciso (e) establece que el edificante debió proceder de buena fe. Es decir, que construyó bajo la creencia que lo hacía en suelo propio sin invadir suelo ajeno o que edificaba con el consentimiento del dueño del suelo ajeno. Esto requiere que no se haya producido oposición del titular del predio invadido, pues de otra manera se anularía la buena fe del edificante. Para que la invasión del edificante sea de buena fe "es indispensable que el propietario que sufra la invasión no se haya opuesto a su ejecución oportunamente." *Laboy Roque v. Pérez*, supra, pág. 733.

De igual forma, el Artículo 363 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1424, dispone que es poseedor de buena fe aquel "que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide." Nuestro Tribunal Supremo concluyó que en los casos de construcciones extralimitadas el edificante se considera como uno de buena fe cuando ignora que el terreno en el que está construyendo es ajeno. También sostuvo que, en el caso de un edificante que se extralimita, es necesario que el dueño del terreno invadido no se haya opuesto oportunamente para que sea considerado como edificante de buena fe. *Laboy Roque v. Pérez*, supra, pág. 740.

-C-

La donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra que la acepta. 31 LPRA sec. 1981. A pesar de que el Código Civil de Puerto Rico define la donación como un acto, "la doctrina es unánime en considerarla como un

contrato más de los reglamentados por el Código." José Ramón Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derechos de Contrato,* Puerto Rico, Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1990, T. IV, Vol. II, pág. 221; Eduardo Vázquez Bote, *Tratado Teórico, Práctico y Crítico de Derecho Privado Puertorriqueño*, New Hampshire, Ed. Equity Publishing Company, 1992, Vol. IX, pág. 213.

El Código Civil de Puerto Rico reconoce dos (2) tipos de donaciones, a saber: la donación *mortis causa* y la donación *inter vivos*. 31 LPRA sec. 1982. Las donaciones *inter vivos* son aquellas que producen sus efectos en vida del donante, mientras que la efectividad de la donación *mortis causa* queda condicionada a la muerte del donante. Eduardo Vázquez Bote, *op. cit.*, pág. 215.

El tratadista José Ramón Vélez Torres expresó que la donación *inter vivos* es "aquella que se hace sin consideración a la muerte del donante y el único motivo que induce al bienhechor a desprenderse de una cosa en beneficio de otra es, simplemente, un estado anímico determinado que se traduce en un acto de pura bondad de parte del donante." Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 229. La naturaleza contractual de este tipo de donación queda claramente establecida en el Artículo 563 del Código Civil. Dicho artículo establece que las donaciones que producen sus efectos entre vivos estarán reguladas por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones en todo lo que no se halle determinado en los artículos 558 al 598. Artículo 563 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1986.

La donación, como todo contrato, tiene que cumplir con los requisitos de consentimiento, objeto y causa. 31 LPRA sec. 3391. La causa es la mera liberalidad como se puede colegir de la definición antes citada. El objeto puede ser cualquier clase de bienes que existan en el patrimonio del donante, ya sean bienes inmuebles o muebles; corporales o incorporales. 31 LPRA sec. 2021. En cuanto al consentimiento, el Código Civil de Puerto Rico dispone que "la donación no obliga al donante, ni produce efecto sino desde la aceptación." 31 LPRA sec. 2006. De hecho, la donación se perfecciona desde que el donante conoce la aceptación del donatario. 31 LPRA sec. 1988. Así pues, una vez conocida la aceptación nace la relación jurídica que vincula a las partes cuyos efectos se retrotraen al momento de la aceptación, aunque el donante se entere de la aceptación con posterioridad a la misma. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 245.

Además de los requisitos previamente mencionados, para que toda donación sea válida, las partes tienen que cumplir con los requisitos de forma que establece nuestro ordenamiento jurídico. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 250. Estos requisitos de forma varían dependiendo de si el bien envuelto en la donación es uno mueble o inmueble.

Cuando el objeto de la donación es un bien inmueble el Artículo 575 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 575, establece los siguientes requisitos de forma:

> Para que sea válida, la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario. La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra

> separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante. Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma autentica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras.

Del citado artículo se puede colegir que para que una donación de un bien inmueble sea válida es necesario que: (1) el negocio jurídico se otorgue en escritura pública, (2) se exprese en la escritura los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario, (3) el donatario la acepte ya sea en la misma escritura o en otra separada, y (4) la aceptación se haga en vida del donante. La exigencia de cumplimiento con estos requisitos de forma hace del contrato de donación uno solemne. *Banco Popular v. Registrador*, 172 DPR 448, 458 (2007); Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 251. Esto quiere decir, que el contrato de donación de un bien inmueble es una excepción al precepto legal de que los contratos serán validos desde que se cumple con el requisito del consentimiento válido no importa la forma en que se otorguen. *Íd.* Sobre esto, añade el tratadista Vélez Torres:

> Toda vez que en el caso de las donaciones el requisito de causa es uno que consiste en un mero estado subjetivo de la persona del donante, lo más lógico es que se exija el requisito de forma, propio de los contratos solemnes, para impedir que, en un futuro, pueda discutirse con éxito la verdadera existencia del negocio jurídico. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 251.

Por consiguiente, una donación de palabra es inexistente y no puede constituir justo título. *Santiago Ferrer v. Rodríguez Cintrón*, 72 DPR 266, 275 (1951), *Couverthie v. Santiago*, 62 DPR 782, 786 (1944). La nulidad absoluta del contrato de donación que no cumple con las formalidades antes señaladas ocasiona que sea imposible confirmar expresamente el contrato porque

lo que es radicalmente nulo es inexistente y no puede subsanarse. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 251.

III.

En el caso de autos, la parte apelante plantea tres (3) señalamientos de error cometidos por el foro primario. Por estar relacionados el primer y segundo señalamiento de error, los discutiremos en conjunto. En esencia, alega que incidió el foro primario al concluir que la declaración jurada suscrita por la apelada para fines de la solicitud de FEMA, no era una donación o cesión a favor del señor Víctor Jiménez. Por consiguiente, la declaró edificante de buena fe y los condenó solidariamente al pago de daños y perjuicios. No obstante, señala que el señor Víctor Jiménez y su esposa, acreditaron ser los propietarios y residentes de la propiedad mediante la declaración suscrita por la señora Rivera.

Como su tercer señalamiento de error, los apelantes arguyeron que erró el foro *a quo* al no acreditar la suma de $30,000.00 otorgada por FEMA para la reconstrucción de la propiedad y al restarle valor probatorio a la evidencia presentada en torno a las reparaciones y trabajos de reconstrucción realizados, por alegada falta de recibos y facturas que acreditaran las aportaciones económicas del señor Víctor Jiménez y su esposa.

Por su parte, la señora Rivera solicita se confirme la *Sentencia* apelada. En primer lugar, sostiene que la declaración jurada no constituyó una transferencia de derechos sobre el bien inmueble, al no recogerse en escritura pública, al no existir aceptación escrita del alegado donatario, y al no obtenerse relevo de donación,

por lo que no existió. A su vez, resaltó que los dueños del terreno también se comprometieron a segregar el terreno en compensación por la deuda del señor Carlos Jiménez, pero nunca lo hicieron, por lo que la apelante estaba impedida de donarlo. En cuanto a la ayuda recibida por FEMA, la señora Martínez declaró que había sido utilizado exclusivamente para el reemplazo de bienes muebles, alquiler de vivienda familiar, objetos personales, entre otros. A su vez, que no hubo documento o testimonio alguno que demostrara que se utilizó el dinero para reconstrucción de la casa. De otra parte, sobre el pago por daños y perjuicios, la señora Rivera afirmó su titularidad sobre el bien inmueble al haber una estipulación judicial firme, y sobre la cual la parte apelante no ha cumplido, por lo que, el método habitual utilizado por el foro primario fue aplicado correctamente.

Luego de evaluar el expediente del caso, el cual incluye la transcripción de la prueba oral y los alegatos de las partes, concluimos que los señalamientos de error no fueron cometidos por el foro primario.

Conforme dispone nuestro ordenamiento jurídico, para que una donación de un bien inmueble sea válida es necesario que: (1) el negocio jurídico se otorgue en escritura pública, (2) se exprese en la escritura los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario, (3) el donatario la acepte ya sea en la misma escritura o en otra separada, y (4) la aceptación se haga en vida del donante. La exigencia de cumplimiento con estos requisitos de forma hace del contrato de donación uno solemne. *Banco Popular v.*

Registrador, supra, pág. 458; Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 251.

En este caso, la declaración jurada realizada por la señora Rivera presentada ante FEMA no satisface los requisitos necesarios que dispone el Código Civil, ni constituye un título traslativo de dominio ni una renuncia de derechos reales. Por lo que, la determinación del foro *a quo* al concluir que el documento sólo tuvo el propósito de facilitar la obtención de ayuda federal para reparar o reconstruir la vivienda afectada por el Huracán María, mientras que la señora Rivera conservaba la titularidad. A tales efectos, la prueba documental demostró que las cartas de aprobación de FEMA a favor de la señora Martínez tenían fecha del 2017 y 2018, por lo que, la referida declaración jurada del 31 de marzo de 2019 no pudo ser la causa o factor de ayudas aprobadas con anterioridad. A su vez, la alegada donación también se contradice, pues en el año 2016 el señor Víctor Jiménez y la señora Rivera habían formalizado un contrato de arrendamiento sobre el inmueble. Por lo tanto, la titularidad del bien inmueble emana de la Estipulación Judicial del 27 de mayo de 1998, mediante la cual la señora Rivera adquirió la totalidad de los derechos sobre este a cambio de condonarle la deuda de pensión alimentaria que tenía el señor Carlos Jiménez. A su vez, los apelantes consintieron explícitamente a dicho acuerdo, quienes se obligaron a segregar el solar e incumplieron. Por lo tanto, ante la negativa de la segregación, la figura de accesión a la inversa viabiliza el derecho de la edificante de buena fe, entiéndase, la señora Rivera, a ser indemnizada por el valor justo de su estructura.

Finalmente, en relación con el reclamo de acreditar los $30,000.00 recibidos por FEMA o deducirlos de la indemnización, surge del expediente y de la prueba testimonial, que dichos fondos fueron asignaciones individuales destinadas a cubrir necesidades de renta temporera, reemplazo de bienes muebles y arreglos menores.[8] Por lo que, quedó demostrado que la parte apelante no realizó inversión ni desembolso de su propio dinero para la reconstrucción o conservación del bien inmueble. A su vez, no surge del expediente que los apelantes hayan presentado prueba pericial que contradijera o impugnara el informe de tasación del Sr. José Rodríguez, el cual fijó el valor de la propiedad en $56,500.00. Por ello, actuó correctamente el foro primario al fijar el valor del inmueble en los $56,500.00 fundamentado en el informe del tasador.

Dicho esto, es norma reiterada que "ante la ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión" los tribunales apelativos no intervendremos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos realizadas por el TPI. *Ortiz Ortiz v. Medtronic*, 209 DPR 759, 778 (2022). Por lo tanto, tras evaluar la prueba oral y documental ante nuestra consideración, no encontramos justificación alguna para apartarnos de la determinación emitida por el foro primario.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **CONFIRMAMOS** la *Sentencia* apelada.

---

[8] Véase, TPO págs. 41-45, 56-67 del 5 de febrero de 2025.

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