ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE FAJARDO
PANEL IV

JUAN R. ZALDUONDO VIERA Y SU ESPOSA MAGDALENA E. MACHICOTE RAMERY DE ZALDUONDO Apelante v. MUNICIPIO AUTÓNOMO DE FAJARDO, REPRESENTADO POR SU ALCALDE ANIBAL MELÉNDEZ RIVERA Apelado	KLAN201601663	Recurso de apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo Caso Núm. NSCI201400371 Sobre: Solicitud para hacer cumplir orden

Panel integrado por su presidenta, la Juez Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón[1], la Juez Rivera Marchand y el Juez Sánchez Ramos.

Rivera Marchand, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2017.

Comparece ante nosotros el Sr. Juan R. Zalduondo Viera y su esposa la Sra. Magdalena E. Machicote Ramery De Zalduondo (en adelante "matrimonio Zalduondo-Machicote" o "apelantes") y nos solicitan la revocación de una *Sentencia parcial* dictada el 7 de septiembre de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Fajardo. Mediante el referido dictamen, el foro primario desestimó una acción de prescripción adquisitiva extraordinaria instada por el matrimonio Zalduondo-Machicote en contra del Municipio de Fajardo (Municipio). Ante una solicitud de sentencia sumaria del Municipio, el TPI resolvió que el matrimonio Zalduondo-Machicote no cumplió con el requisito de la posesión en concepto de dueño sobre el inmueble en controversia.

[1] La Jueza Cintrón Cintrón no interviene.

I.

En el 2013, el matrimonio Zalduondo-Machicote demandó al Municipio. En la *Demanda* alegaron que el Municipio adquirió el 20 de noviembre de 1888, mediante expediente posesorio, un solar identificado como la finca 259, inscrita al folio 79 del tomo 6 de dicho Municipio.[2] La *Demanda* también adujo que los demandantes adquirieron dicha finca el 8 de octubre de 2002 mediante la escritura pública número 115, otorgada ante la notaria público Rosa E. Permuy Calderón.[3] Los demandantes afirmaron haber poseído la propiedad (casa y solar donde ésta ubica) en concepto de dueño, mediante el título de compraventa, de forma ininterrumpida desde que la adquirieron.[4] Además, expresaron que la posesión alcanza el término de 125 años al sumársele la posesión de los dueños anteriores.[5]

Los demandantes alegaron que el Municipio entiende que es dueño en pleno dominio del solar, pero la contención de los primeros es que dicha entidad gubernamental solo tiene inscrito a su favor la posesión.[6] A esos efectos, los demandantes añadieron que tienen la posesión **física** por los 125 años mencionados.[7] Según los demandantes, el Municipio solo obtuvo la inscripción de un derecho posesorio y el título quedó inscrito a favor de los causahabientes de los demandantes.[8] Por ello, en la *Demanda* se alegó que el Municipio perdió la posesión del solar y nunca realizó un acto de dominio durante los últimos años.[9] En fin, la parte demandante adujo que ha poseído la propiedad en concepto de

---

[2] Recurso de apelación, Apelación, pág. 1.
[3] Íd., pág. 2.
[4] Íd.
[5] Íd.
[6] Íd.
[7] Íd.
[8] Íd.
[9] Íd.

dueño de manera pública, pacífica y de buena fe con justo título por más de 100 años.[10]

La *Demanda* finalizó con una referencia a otro pleito civil que se ventila en el Centro Judicial de San Juan, una acción de expropiación forzosa entablada por el Municipio en contra de los aquí apelantes.[11] Al pleito de expropiación forzosa le fue asignado el alfanúmero KEF2010-0513.[12] En el caso de epígrafe, los demandantes solicitaron: la cancelación de expediente posesorio que aparece anotado en el Registro de la Propiedad desde el 1888 y; se decrete a la parte demandante el titular de la propiedad y se ordene la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad.[13]

El Municipio contestó la *Demanda* y alegó afirmativamente que el solar quedó inscrito a su favor el 28 de noviembre de 1988.[14] Además, adujo que la casa enclavada en dicho terreno quedó inscrita a favor de la Sociedad Agrícola Matta Hermanos.[15] El Municipio negó que los demandantes y sus antecesores fueran dueños del terreno desde el 1888. A esos efectos, el Municipio adujo que de la escritura de compraventa de los demandantes se desprendía la adquisición de la casa solamente. El Municipio explicó que quién vendió la casa fue Amal Madav Soto Ríos y consta en la escritura que el dueño del solar es el Municipio.[16] En la *Contestación a demanda*, el Municipio expresó que a través del proceso de expropiación forzosa la casa pasó a pertenecerle a dicho Municipio.[17]

---

[10] Íd.
[11] Íd.
[12] Íd., págs. 2-3.
[13] Íd., pág. 3.
[14] Así surge de la *Contestación a demanda*. Entendemos que se refiere a la fecha mencionada en la demanda, 20 de noviembre de 1888. Íd., pág. 5.
[15] Íd., págs. 4-5.
[16] Íd., págs. 5-6.
[17] Íd.

En cuanto al litigio de la expropiación forzosa, el Municipio alegó que el matrimonio Zalduondo-Machicote no levantó como defensa afirmativa la titularidad sobre el solar y se limitaron a impugnar la justa compensación por la casa.[18] Acerca de la estructura expropiada, el Municipio la describió al contestar la demanda como una de 3 niveles inscrita como la finca 759, al folio 222 del tomo 16 del Registro de la Propiedad de Fajardo.[19] Además, el Municipio adujo que la parte demandante no poseyó físicamente ni civilmente la casa, porque la estructura estaba en ruinas.[20] En la alternativa, indicó que la parte demandante no puede beneficiarse de la posesión de las personas anteriores y en todo caso la posesión fue interrumpida cuando se otorgó la escritura de compraventa, porque allí se estableció que el solar le pertenecía al Municipio.[21]

Posteriormente, el Municipio presentó una moción de sentencia sumaria.[22] Con la moción de sentencia sumaria, el Municipio acompañó copia de la escritura de compraventa mediante la cual el matrimonio Zalduondo-Machicote adquirió la propiedad y argumentó que dicha compra se limitó a la casa enclavada en el solar perteneciente al Municipio.[23] Con el fin de probar la titularidad del Municipio sobre el solar, sometió una certificación registral de la finca 259 inscrita al folio 79 del tomo 6 del Registro de la Propiedad de Fajardo.[24] En particular, el Municipio se refirió a la inscripción 1ra de la certificación registral. Íd.

Además, incluyó con la moción de sentencia sumaria una carta suscrita por el señor Zalduondo mediante la cual éste alegó

---

[18] Íd., pág. 7.
[19] Íd.
[20] Íd., pág. 8.
[21] Íd., pág. 9.
[22] Íd., pág. 12.
[23] Íd., pág. 13.
[24] Íd.

tener el usufructo sobre el solar y le expresó el deseo de adquirir el terreno.[25] Asimismo, se refirió a una carta cursada al señor Zalduondo donde el Municipio informó que la posesión de los aquí apelantes no era física y, por tanto, la adquisición del solar tenía que ser mediante subasta pública. Por último, el Municipio expresó que no estaba en controversia la existencia de un proceso de expropiación forzosa de la casa y que el TPI lo revistió con el título. A esos efectos, la posición del Municipio fue que el matrimonio Zalduondo-Machicote no reclamó titularidad sobre el solar y se limitó a impugnar la compensación.

En la discusión de los méritos de la prescripción adquisitiva, el Municipio explicó que el matrimonio Zalduondo-Machicote no cumplió con los requisitos legales y jurisprudenciales.[26] Argumentó que la posesión de los demandantes y sus antecesores no fue en concepto de dueño.[27] Para sostener lo anterior, el Municipio indicó que todos los negocios jurídicos de los poseedores se limitaron a la casa y se reconocía que el solar le pertenecía al Municipio.[28] Asimismo, arguyó que la carta suscrita por el señor Zalduondo tuvo el efecto de extender el periodo de posesión de buena fe por 10 años adicionales y este término se interrumpió con la petición de expropiación forzosa.[29]

Posteriormente, el matrimonio Zalduondo-Machicote enmendó la demanda para añadir una acción mediante la cual reclamaron, en la alternativa, el derecho al usufructo sobre el solar en controversia.[30] En cuanto a la moción de sentencia sumaria, los demandantes se opusieron mediante una *Moción al amparo de la Regla 36.3(b) de las Reglas de Procedimiento Civil*.[31]

---

[25] Íd., pág. 14.
[26] Íd., pág. 22.
[27] Íd.
[28] Íd., pág. 23.
[29] Íd.
[30] Íd., pág. 124.
[31] Íd., pág. 126.

Los demandantes argumentaron que la escritura de compraventa establece que la parte vendedora era dueña de la "propiedad" y no se limitó a la "casa" como adujo el Municipio.[32] De igual manera intentó controvertir el hecho de la información del estudio de título preparado para la otorgación de la escritura de compraventa.[33] Según los demandantes, el estudio de título demostró que la parte vendedora era dueña de la propiedad y no de una finca.[34] Sobre la titularidad a favor del Municipio, los demandantes objetaron la certificación registral bajo el argumento de que la misma estaba incompleta y, en todo caso, la misma solo demostraba la inscripción de la posesión a favor de dicho Municipio.[35] En cuanto a la carta suscrita por el señor Zalduondo al Municipio, adujo que el hecho estaba controvertido, porque omitió destacar que los demandantes tenían el derecho al uso y disfrute de la propiedad, y se refirió al término "adquirir" la propiedad y no a "comprar".[36] Por último, los demandantes ofrecieron una lista de hechos no controvertidos dirigidos a establecer que el Municipio no realizó actos de dominio sobre el solar en controversia, tales como: limpieza, mantenimiento y reparación.[37]

La posición de los demandantes fue resumida en su oposición de la manera siguiente:

> La acción en el caso de título trata sobre una acción de expropiación de los derechos de los demandantes (ya sea la titularidad sobre el solar o el usufructo sobre el mismo) sobre un solar en el que el demandando solo tiene un derecho de posesión, según las propias constancias del Registro de la Propiedad. Es la contención de los demandantes que el Municipio perdió la posesión del solar y nunca ha ejercido acto alguno de posesión desde que logró la inscripción de dicho derecho en el Registro de la Propiedad. Por el contrario, los hechos incontrovertidos establecen fuera

---

[32] Íd., pág. 130.
[33] Íd., pág. 131.
[34] Íd.
[35] Íd., pág. 131.
[36] Íd., págs. 138 y 140.
[37] Íd., págs. 163-164.

> de toda duda que los demandantes han poseído el solar, o en la alternativa, han ostentado el usufructo sobre el mismo, de manera pública, pacífica en concepto de dueño, con justo título, y por más de 100 años (sumadas las posesiones anteriores a éstos) de forma no interrumpida, habiendo adquirido formalmente dicha propiedad y/o derechos antes mencionados por el valor de $100,000.00, el 8 de octubre de 2002 mediante la Escritura núm. 115 ante la notario, Rosa E. Permuy Calderón, la cual consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Fajardo desde el 8 de mayo de 2003.
>
> El Tribunal tiene la alternativa de adjudicar y resolver una de las dos posiciones: o los demandantes son dueños del solar por operación de la usucapión; o los demandantes tienen derecho a usufructo sobre dicho solar por prescripción haber poseído el solar, con justo título, dominio público, en posesión por más de 124 años en forma pacífica.[38]

El 7 de septiembre de 2016, el TPI dictó sentencia parcial en el caso y allí formuló las siguientes determinaciones de hechos, a saber:

1. El 8 de octubre de 2002 se otorgó la Escritura Pública número 115 en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario Público Rosa E. Permuy Calderón.

2. La referida escritura es de Compraventa. A la misma comparecieron como compradores los aquí demandantes, Juan Zalduondo Viera y Magdalena Emilia Machicote Ramery, quienes están casados entre sí.

3. Como vendedores, comparecieron Amal Madav Soto Ríos y Ramón Otilio Soto Ríos.

4. Según surge de la parte expositiva de la escritura suscrita por los aquí demandantes, en la parte primera se dispone:

   "PRIMERO: Que el "VENDEDOR" es dueño en pleno dominio de la propiedad:

   URBANA: Casa radicada en la Calle del Comercio, hoy llamada Calle Luis Muñoz Rivera, a la Calle Río del pueblo de Fajardo, Puerto Rico, de altos y bajos, éstos de mampostería y altos de madera, techada de hierro galvanizado de catorce punto cincuenta metros (14.50 m) de frente por veintiuno punto cero cero metros (21.00 m) de fondo; lindando por la Callle Luis Muñoz Rivera, con una casa de Vidal Santos, y a la izquierda por la Calle Del Río con casa de Encarnación Aboy Benítez. Enclavada en un solar perteneciente al Municipio.

   .
   .

[38] Íd., pág. 173.

.
Consta inscrita en cuanto al solar, a favor del AYUNTAMIENTO DE FAJARDO, quien lo adquirió por información de dominio, con un valor de diez mil dólares ($10,000), según certificación de fecha de veinte (20) de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho (1988), inscrita al folio setenta y nueve (79) del tomo seis (6) de Fajardo, Finca número doscientos cincuenta y nueve (259), inscripción primera."

5. Conforme surge del párrafo sextos de la Escritura Número 115:

   "…las partes han tenido ante sí un Estudio de Título que se ha preparado del cual ha surgido toda la información relacionada anteriormente. Las partes, luego de examinarlo, representan mutuamente que lo recogido en dicho Estudio refleja fielmente el estado registral actual de dicha propiedad…"

6. La finca 259 de Fajardo consta inscrita al Folio 79 del Tomo 6 del Registro de la Propiedad, sección de Fajardo.

7. Según surge de la certificación registral del 4 de noviembre de 2013 en cuanto a los asientos que surgen de la finca número 259: "dicha propiedad consta inscrita a favor del Municipio el solar y la casa que enclava en el mismo a favor de Juan Ramón Zalduondo Viera y su esposa, Magdalena Emilia Machicote Ramery…"

8. El 18 de marzo de 2003, el Sr. Juan Zalduondo Viera envió carta dirigida al Municipio, a través del Hon. Aníbal Melendez, alcalde. En la carta se indicó: "[d]eseo adquirir el solar del Municipio. Agradeceré me informe los trámites para adquirir el mismo…"

9. La carta antes relacionada está firmada por Juan R. Zalduondo Viera.

10. El 24 de noviembre de 2010, el Municipio presentó acción de Expropiación Forzosa en San Juan, KEF2010-0513, en contra de los aquí demandantes y se incluyó a los vendedores en la Escritura Número 115.

    Surge del epígrafe que se trata de la "adquisición de una edificación".

11. La descripción que surge de la petición de expropiación forzosa es la misma que aparece en la descripción del inmueble adquirido por los aquí demandantes mediante la Escritura Número 115.

12. El fin de la petición de expropiación forzosa instada por el Municipio fue adquirir la propiedad enclavada en el solar de su propiedad.

13. El 13 de marzo de 2011, la Hon. Mabel Ramón Millán, Juez Superior del Tribunal de Primera Instancia de San Juan, Sala de Expropiaciones, emitió una Resolución revistiendo al Municipio con el título y pleno de dominio de la estructura que, hasta esa

fecha, perteneció a los demandantes, Juan ZAlduondo Viera y Magdalena Machicote Ramet.

14. En la Resolución del 13 de marzo de 2011, la Hon. Mabel Román Millán, Juez Superior del Tribunal de Primera Instancia de San Juan, Sala de Expropiaciones, ordenó al Registrador de la Propiedad a inscribir a favor del Municipio la estructura objeto de la expropiación forzosa, enclavada en la finca 259.[39]

A tenor con las determinaciones de hechos transcritas, el foro primario concluyó que no se cumplieron los requisitos de la acción de usucapión.[40] El TPI expresó que los aquí apelantes conocían que el terreno le pertenecía al Municipio cuando suscribieron la escritura pública en el 2002 mediante la cual adquirieron la casa allí enclavada –la casa luego fue expropiada por el Municipio.[41] El foro apelado tomó en consideración la escritura pública donde se expresó que los demandantes tuvieron la oportunidad de examinar el estudio de título de la propiedad y luego intentaron comprarle el solar al Municipio, gestión que tramitaron por carta.[42]

El TPI entendió que la carta demostraba que no eran dueños del terreno mediante usucapión, pues no tendría sentido para los demandantes comprar algo que ya le pertenecía. Asimismo, mencionó que la *Certificación registral* sometida con la solicitud de sentencia sumaria demostraba que la finca 259 le pertenece actualmente al Municipio.[43] En vista de lo anterior, el foro primario concluyó que los demandantes ni sus antecesores poseyeron el inmueble en concepto de dueño.[44] Finalmente, el TPI explicó que las alegaciones sobre el derecho de usufructo era un reconocimiento de que la propiedad le pertenece al Municipio.[45]

---

[39] Íd., págs. 233-235.
[40] Íd., pág. 240.
[41] Íd.
[42] Íd.
[43] Íd.
[44] Íd.
[45] Íd., pág. 241.

Inconforme con el dictamen, los demandantes acudieron ante nosotros mediante recurso de apelación y formularon los señalamientos de error siguientes:

PRIMER ERROR:

> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA ISNTANCIA AL DETERMINAR MEDIANTE SENTENCIA SUMARIA PARCIAL QUE EL MUNICIPIO POSEE TÍTULO INSCRITO SOBRE LA FINCA NUMERO (sic) 259 DE FAJARDO ANTE LA INDISCUTIBLE CONTROVERSIA QUE SURGE DE LA PRUEBA

SEGUNDO ERROR:

> SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE "LOS DEMANDANTES CON SUS ACCIONES ACEPTARON QUE EL SOLAR PERTENECE AL MUNICIPIO PUES UNO NO ADQUIERE LO QUE YA LE PERTENECE", SIN ADMITIR PRUEBA TESTIFICAL SOBRE LA INTENCIÓN DEL DEMANDANTE

TERCER ERROR:

> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA ISNANCIA AL DETERMINAR QUE EL FORMULAR UNA CAUSA DE ACCIÓN DE USUFRUCTO EN LA ALTERNATIVA, DERROTA AUTOMÁTICAMENTE LA CAUSA DE ACCIÓN DE USUCAPIÓN

En el primer señalamiento de error, la parte apelante argumentó que la *Certificación registral* sometida por las partes contiene un asiento donde se describe a la Sociedad Agrícola Matta Hermanos como la entidad dueña de la casa y el terreno donde se construyó.[46] En particular, la apelante se refirió a la parte de la *Certificación registral* que expresa:

> Asimismo el Ayuntamiento de Fajardo se halla en posesión del solar en que está fabricada la casa por formar parte del área de terreno que dicha corporación posee a título de dueño desde la fundación de aquella población.

A lo anterior, la parte apelante añadió que la finca 259 llegó a ser dada en garantía hipotecaria por sus antecesores en derecho y ello significaba que éstos eran dueños del terreno, pues la casa

---

[46] Alegato de la parte apelante, pág. 19.

no es una finca independiente.[47] En la alternativa, plantearon que si el Municipio tenía algún título sobre la finca, éste lo perdió porque los apelantes y sus antecesores lo ocuparon desde el año 1888 hasta el 2010 cuando el gobierno municipal adquirió la estructura.[48]

En el segundo señalamiento de error, los apelantes arguyeron que la carta fechada el 31 de julio de 2003 debía ser interpretada con el beneficio de la celebración del juicio.[49] Según los apelantes, está en controversia la intención de quien suscribió la carta y ésta no es suficiente por sí sola para establecer que se renunció al derecho adquirido mediante usucapión.[50] La contención de los apelantes es que la carta demuestra el deseo de los demandantes de "legitimizar su título".[51]

El último señalamiento de error planteó que las causas de acción de usucapión y de usufructo pueden subsistir independientemente y la Regla 6.5 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) le permite incoar reclamaciones inconsistentes entre sí.[52] A esos efectos, explicaron que la primera causa de acción solicitó la determinación sobre la prescripción adquisitiva de la finca y la segunda solicitó un remedio en la alternativa, es decir, si no procedía la usucapión, se procediera a reconocerle el derecho de usufructo sobre la propiedad.[53]

El Municipio presentó su oposición a la apelación para reiterar que es dueño del solar. Además, el Municipio expresó que lograron establecer el hecho de la posesión natural y no material de los demandantes. A lo anterior, el Municipio añadió que el señor Zalduondo reconoció que no le pertenecía el solar en controversia

---

[47] Íd., pág. 20.
[48] Íd., pág. 19.
[49] Íd., pág. 21.
[50] Íd.
[51] Íd.
[52] Íd., págs. 21-22.
[53] Íd., págs. 22-23.

mediante la carta suscrita el 18 de marzo de 2003.[54] Según el Municipio, los demandantes no poseyeron el solar en concepto de dueño lo cual es un requisito indispensable para configurarse la usucapión.[55] En relación con el señalamiento de error que versa sobre la incompatibilidad de acciones, el Municipio argumentó que la acción de usufructo no fue la razón por la cual el TPI desestimó la acción de usucapión, sino la ausencia de los elementos de esta última.[56]

Con el beneficio de la comparecencia de las partes procedemos a resolver el recurso de apelación ante nuestra consideración.

II.

A. La sentencia sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, provee el mecanismo procesal de la sentencia sumaria. El propósito principal de la sentencia sumaria es favorecer la solución justa, rápida y económica de los pleitos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la celebración de un juicio. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212 (2010). En estos casos, los tribunales sólo tienen que dirimir cuestiones relativas a controversias de derecho. *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012). En ese sentido, el mecanismo de la sentencia sumaria es útil para agilizar el proceso judicial y aliviar la carga de trabajo de los tribunales. *SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Sin embargo, la regla general dispone que la sentencia sumaria no procede ante la existencia de controversia sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como: intención, propósitos

[54] Alegato en oposición, págs. 13-14.
[55] Íd., pág. 15.
[56] Íd., pág. 17.

mentales, negligencia o credibilidad. *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994). Existen casos que no se deben resolver mediante sentencia sumaria, porque resulta difícil reunir la verdad de los hechos mediante declaraciones juradas o deposiciones. *Jusino v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). De igual modo, no es apropiado resolver por la vía sumaria "casos complejos o aquellos en los que estén presentes cuestiones de interés público". *Jusino v. Walgreens*, Íd., pág. 579.

De no estar presentes las limitaciones antes descritas, la sentencia sumaria puede utilizarse para disponer del caso respecto a cualquier parte o sobre la totalidad de la reclamación solicitada. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 213. Este mecanismo lo puede usar el reclamante o la parte que se defiende de una reclamación. Véanse 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; 32 LPRA Ap. V, R. 36.2; *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 165 (2011).

Un hecho material esencial es aquel que podría afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, supra, pág. 167. Al atender el ruego sumario, los tribunales considerarán las alegaciones, las deposiciones, las contestaciones a los interrogatorios y las admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas que se produzcan. Los tribunales no tendrán que limitarse a los hechos o a los documentos que se produzcan en la solicitud y pueden considerar todos los documentos en el expediente, pero no están obligados. Véanse *SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 433; *Const. José Carro, S.E. v. Municipio Autónomo de Dorado*, 186 DPR 113, 130 (2012).

Al considerar la solicitud, se deben asumir ciertos los hechos no controvertidos que se encuentran sustentados por los

documentos que presenta el promovente. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005). La inferencia razonable que pueda surgir de los hechos y de los documentos se debe interpretar en contra de quien solicita la sentencia sumaria, pues sólo procede si bajo ningún supuesto de hechos prevalece el promovido. Íd., pág. 625. La parte que se oponga deberá demostrar que existe una controversia de hechos y, como regla general, deberá presentar las contradeclaraciones y los documentos que refuten los del promovente. Íd. La parte contra la que se solicite el mecanismo sumario no debe cruzarse de brazos, pues se expone a que se acoja la solicitud y se resuelva en su contra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 214-215.

Recientemente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció los criterios de revisión apelativa ante una sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015). Los criterios son los siguientes: (1) el tribunal apelativo no puede tomar en consideración prueba no presentada ante el nivel de instancia; (2) el tribunal apelativo no puede adjudicar hechos materiales en controversia; (3) la revisión apelativa es un *de novo*; (4) se debe examinar el expediente de la manera más favorable hacia quien se opone a la solicitud de sentencia sumaria; (5) se debe observar que las mociones cumplan con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y lo discutido en *SLG Zapata Rivera*; (6) debe exponer los hechos materiales controvertidos y los incontrovertidos si lo hubiese[57]; y (7) ante un caso donde no existan hechos materiales en controversia, el tribunal apelativo procederá a revisar *de novo* **si el TPI aplicó correctamente el Derecho**. Íd., págs. 118-119.

---

[57] El Tribunal Supremo expresó que "[e]sta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia". *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

B. Prescripción adquisitiva o usucapión

En Puerto Rico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse mediante la prescripción adquisitiva o también denominada usucapión. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012); Art. 549 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 1931); Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 5241). La usucapión tiene el efecto de concederle al usucapiente la adquisición del dominio. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra. Consumada la usucapión, el dominio se materializa o consolida en la persona, **que en unión a sus anteriores dueños**, ha poseído durante ese periodo con los requisitos de ley. Íd., citando a *Ex parte Reyes; Rodríguez, Opositora*, 68 DPR 854 (1948). La prescripción adquisitiva tiene la modalidad ordinaria y la extraordinaria.

La ordinaria tiene dos características fundamentales que son la existencia de un justo título y de la buena fe. Íd., pág. 27, citando a J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., T. II, 1983, pág. 265. **El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido el justo título "como aquel que es legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate"**. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, citando el Art. 1852 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 5273). Por otro lado, la buena fe del poseedor se refiere a la creencia de que la persona transmitió el dominio de la cosa era dueña de ella. Íd., citando el Art. 1850 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 5271).

El Art. 1855 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 5276) establece que el término de posesión requerido para adquirir un inmueble mediante prescripción ordinaria es diez años entre presentes o de veinte años entre ausentes. *Adm. Terrenos v. SLG*

Rivera-Morales, supra, citando a E. Vázquez Bote, *Derecho Privado Puertorriqueño*, New Hampshire, Equity Publishing Company, 1991, T. VII, Vol. 1, pág. 380; Art. 1855 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5276.

La prescripción adquisitiva extraordinaria no tiene los requisitos de justo título y de buena fe. Sin embargo, se exige un plazo de posesión más largo. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, citando a J.R. Vélez Torres, *op. cit.* A esos efectos, el Art. 1859 del Código Civil (31 LPRA sec. 5280) establece:

> [p]rescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes.

La prescripción adquisitiva extraordinaria requiere que la persona tenga una posesión continua durante treinta años sobre el inmueble. La posesión debe ser tolerada por el dueño del inmueble, pues quien pretende usucapir entra en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño. **La posesión debe mantenerse en concepto público de dueño**, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive y no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído. Se concibe que un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que es el verdadero dueño, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular este pueda tener. *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970).

Además, la posesión debe ser pública, pacífica e ininterrumpida. La posesión no puede haberse interrumpido naturalmente. La posesión se entiende interrumpida de manera natural cuando la cosa es abandonada por más de un año, o

civilmente, por virtud de diligencia judicial o notarial. Además, la posesión se puede interrumpir por reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor antes de haber transcurrido los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción. Asimismo, la prescripción extraordinaria consumada puede ser renunciada de manera expresa o tácita mediante alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, págs. 28-29.

El Art. 1843 del Código Civil (31 LPRA sec. 5264) establece que la posesión se interrumpe para los efectos de la prescripción, natural o civilmente. Se interrumpe civilmente la posesión: (1) por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato del tribunal o un juez incompetente; (2) mediante el requerimiento judicial o notarial, siempre que dentro de los dos meses de practicado se presente ante el tribunal o el juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada, y (3) por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor haga del derecho del dueño. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 30; véase, además, Arts. 1845, 1847 y 1848 del Código Civil (31 LPRA secs. 5266, 5268 y 5269).

Es norma conocida que la prescripción ordinaria no tiene lugar contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad y no es así en la prescripción extraordinaria. *Sucn. Rosa v. Sucn. Jiménez*, 77 DPR 551 (1954). Al consumarse la usucapión, la doctrina sostiene que la actuación del usucapiente adquiere eficacia retroactiva al momento en que este inició la posesión con sus requisitos necesarios, mientras que los actos realizados por el poseedor anterior quedan resueltos. M. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XXV, vol. 1, EDERSA, Madrid, 1993, págs. 247-248. No puede oponérsele circunstancia adversa posible, por lo que las partes adversamente afectadas por

la prescripción adquisitiva deben asumir las consecuencias legales de su inacción. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 31.

III.

En el presente caso, debemos resolver si el TPI actuó correctamente al desestimar sumariamente la acción del matrimonio Zalduondo-Machicote sobre la adquisición del solar en controversia mediante usucapión. En síntesis, el foro primario determinó que los demandantes no cumplieron con el requisito de poseer dicho solar en concepto de dueño. El foro apelado basó su conclusión en los siguientes hechos: (1) en el 2002 la parte demandante compró la casa y no el solar; (2) la escritura de compraventa reconocía que el solar le pertenecía al Municipio; (3) la casa fue expropiada por el Municipio; (3) los demandantes le cursaron una carta al Municipio para intentar adquirir el solar y; (4) la certificación registral indicó que la finca 259 le pertenece al Municipio.[58] En vista de lo anterior, el TPI resolvió que los demandantes ni sus antecesores poseyeron en concepto de dueño el solar y, por tanto, no se configuró la prescripción extraordinaria.[59]

El Tribunal Supremo ha reiterado que quien "pretende demostrar que ha poseído con efectos de usucapir, deberá probar que esta posesión fue desplegada de forma pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño". *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 37. Al examinar la moción de sentencia sumaria del Municipio, podemos colegir que la misma estuvo basada en un intento de establecer la ausencia del requisito de posesión en concepto de dueño. Sin embargo, notamos que muchos de los hechos propuestos por el Municipio y, luego

[58] Recurso de apelación, Apéndice, pág. 240.
[59] Íd.

adoptados por el TPI, van dirigidos a establecer quién ostentó la titularidad en el Registro de la Propiedad desde el 1888.

A nuestro juicio, si el Municipio es o no el titular según el Registro de la Propiedad no es la controversia medular, pues según se desprende del expediente se trata de una acción de prescripción adquisitiva en su modalidad extraordinaria. En particular, los apelantes expresaron que han ocupado el solar, en unión a los antecesores, desde el 1888 hasta el 2010 cuando el Municipio expropió la casa. Precisamente la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria se da contra el dueño de una propiedad que permite la posesión pacífica en concepto de dueño por parte de un tercero que no tiene ningún título ni la posee de buena fe. En consecuencia, el hecho de la titularidad del Municipio no resuelve la controversia.

Según las alegaciones de la demanda, el Municipio "perdió la posesión del solar y nunca ha hecho acto alguno de dominio durante los últimos años".[60] Al oponerse a la moción de sentencia sumaria, los apelantes proveyeron una contestación a un pliego de interrogatorios que versaba sobre algunos aspectos de la posesión del Municipio. Sin embargo, el foro primario no atendió ningún asunto relacionado a la posesión sobre el inmueble en su dictamen parcial. En ese sentido, resolvemos que el TPI erró al no formular determinaciones de hechos medulares sobre la reclamación del uso de la propiedad y la supuesta posesión por parte de los demandantes y sus antecesores.

Además, el dictamen impugnado no resultó suficiente toda vez que tampoco incluyó determinación de hecho alguna sobre el tema de la alegada pérdida de posesión del Municipio. El Municipio propuso un hecho relacionado al reconocimiento de su titularidad en cada uno de los negocios jurídicos inscritos en el Registro de la

---

[60] Íd., pág. 2.

Propiedad. Sin embargo, el TPI no hizo referencia en su *Sentencia parcial* sobre este hecho propuesto por el Municipio, es decir si dichas expresiones constituían un reconocimiento por parte de los antecesores de no poseer el solar en concepto de dueño. El foro primario deberá evaluar si el Municipio perdió o no la posesión del solar o, si por el contrario, la posesión de los demandantes y sus antecesores fue una autorizada por el Municipio. A esos efectos, el TPI podrá atender la solicitud de desestimación de la acción de usufructo y el efecto que tuvo, si alguno, el envío de la carta del 18 de marzo de 2003 respecto a la figura de usucapión.

Finalmente es importante destacar que conforme la normativa antes expuesta, no le corresponde al Tribunal de Apelaciones resolver las controversias anteriormente identificadas, toda vez que no han sido atendidas previamente por el foro primario. Así pues, nada de lo aquí expresado debe entenderse como una adjudicación de los hechos que el TPI debería adjudicar por la vía sumaria, ni debería entenderse tampoco como un criterio sobre la aplicación del derecho a los referidos hechos. Ante ello, el TPI deberá reexaminar y atender la moción de sentencia sumaria y la oposición así como el expediente para así resolver la totalidad de las controversias pendientes en este caso.

Por los fundamentos expuestos, revocamos la *Sentencia parcial* dictada por el Tribunal de Primera Instancia y devolvemos el caso para que el TPI reexamine las mociones presentadas por las partes y emita el pronunciamiento correspondiente en Derecho.

Notifíquese.

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

El Juez Sánchez Ramos está conforme; no obstante, aclara que, a pesar de las omisiones del tribunal apelado en sus

determinaciones fácticas, el récord claramente refleja que dicho foro actuó correctamente al declarar sin lugar la demanda de referencia por la vía sumaria, pues no hay combinación de hechos posible que pueda desembocar en una determinación de que los apelantes tienen derecho a la titularidad que reclaman. Adviértase, entre otros hechos pertinentes e incontrovertidos que derrotan la pretensión de los apelantes, que: (i) los apelantes no pudieron haber completado o perfeccionado término alguno de usucapión, pues el récord incontrovertido demuestra que no tuvieron posesión en concepto de dueño en momento alguno y (ii) independientemente de si los antecesores de los apelantes pudieron haber obtenido dicha titularidad por la vía de la prescripción adquisitiva, del récord surge de forma incontrovertida que a los apelantes no se les pretendió traspasar dicha titularidad, pues el negocio a través del cual adquirieron la estructura claramente demuestra que el terreno estaba excluido de dicha transacción.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones