Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

SUCESIÓN DE JULIO ENRIQUE VÉLEZ VEGA, compuesta por sus hijos CARMEN AUREA, JULIO, MILAGROS Y LUZ MARIA, todos de apellidos VÉLEZ SEPÚLVEDA; LESLIE SOTO MERCADO Demandante - Apelante v. ASTRID ORTIZ CASTILLO, SU ESPOSO ANDRES VALENZUELA Y LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS; NELLIE ORTIZ CASTILLO, EVELYN CASTILLO ACOSTA T/C/P EVELINA CASTILLO ACOSTA, SU ESPOSO CARLOS FRANCISCO RIVERA BAHR Y LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS; JORGE ANTONIO CASTILLO ACOSTA T/C/P JORGE A. CASTILLO ACOSTA, SU ESPOSA ROSA IRIZARRY Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS; IVELISSE ANN RIVERA CASTILLO; MIGUEL ÁNGEL RAMÍREZ VÁZQUEZ, SU ESPOSA HILDA SANTIAGO LÓPEZ Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS, FULANO Y SUTANO DE TAL, PERSONAS DESCONOCIDAS Demandados - Apelados	KLAN201900062	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez Caso núm.: ISCI201200595 Sobre: Nulidad de venta de participación en bien inmueble, otorgamiento de escritura y trámites para la inscripción del título de propiedad de una finca segregada y daños y perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

Número Identificador
RES2019_____

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de junio de 2019.

Luego del correspondiente juicio, el Tribunal de Primera Instancia ("TPI") declaró No Ha Lugar una demanda mediante la cual, en síntesis, se solicitaba una declaración de que cierta persona, y su sucesión, habían adquirido un terreno por la vía de la prescripción adquisitiva (usucapión). Según se explica en detalle a continuación, procede la confirmación de la sentencia apelada pues la prueba no demostró que las personas involucradas hubiesen poseído la propiedad en concepto de dueño.

I.

El 27 de abril de 2012, los integrantes de la sucesión del Sr. Julio Enrique Vélez Vega (el "Causante"), compuesta por Carmen, Julio, Milagros (junto con su esposo, Leslie Soto Mercado) y Luz, de apellidos Vélez Sepúlveda (en conjunto, la "Sucesión"), presentaron la acción de referencia (la "Demanda") en contra de Astrid Ortiz Castillo ("Astrid"), su esposo Andrés Valenzuela, y Nellie Ortiz Castillo ("Nellie") (en conjunto, Astrid y Nellie, las "Hijas de la Dueña").

Se alegó que la Sucesión se había convertido en dueña de un solar, el cual ubica dentro de una finca más amplia en Sabana Grande (finca 1218, o la "Finca"), por operación de la prescripción adquisitiva. En particular, se sostuvo que Astrid y Nellie eran hijas de Rosa Amelia Castillo (la "Dueña"), quien era la titular del referido solar, el cual representaba su participación en la Finca, y sobre la cual otros herederos tenían también interés propietario.[1] Se demandó, también, a Miguel Ángel Ramírez Vázquez, y su esposa

[1] Por ello, se incluyó como partes indispensables a Jorge Antonio Castillo, hermano por la vía paterna de Astrid y Nellie, junto a su esposa, Rosa Irizarry Pietri, así como a Evelyn Castillo Acosta e Ivelisse Ann Rivera Castillo ("Ivelisse"), miembros de la sucesión de Miguel Ángel Castillo Ramírez, quien en vida tuvo una participación de 58% en la Finca en la que está ubicado el solar en controversia (el "Solar"), y quien era el padre de la Dueña.

Hilda Santiago López (los "Compradores", quienes se alegó habían luego comprado una participación sobre la Finca).[2]

En la Demanda, se alega que el Causante, y sus herederos, adquirieron el Solar por prescripción adquisitiva, al haber vivido el Causante allí desde el 1957, cuando se mudó a residir con la Dueña, hasta su fallecimiento en 2001 (se alegó que la Dueña había fallecido en 1972). Se alegó que el Solar era de aproximadamente 8.07 cuerdas y que, en el 1980, el Solar fue segregado de la Finca.

Surge del récord, además, que el 29 de noviembre de 1983, mediante una declaración jurada, las Hijas de la Dueña consignaron que autorizaban a uno de los integrantes de la Sucesión (Milagros Vélez Sepúlveda, o la "Hija del Causante") a construir una casa en una porción de media cuerda del Solar, la cual se indicó sería cedida, oportunamente, mediante una escritura de donación.[3] No hay controversia sobre el hecho de que la Hija del Causante y su esposo (los "Edificantes" o "Esposos") construyeron una estructura en el mencionado lugar; en el 1997, se suscribió una Escritura

---

[2] Sobre las participaciones de la Finca, según una *Resolución* del TPI de 24 de mayo de 2016:

> [La] parcela de unas 8.07 cuerdas [el Solar] que, como se explica más adelante, corresponde a la participación que tuvo Rosa Amelia Castillo en dicha finca 1218, adjudicada esta última antes del fallecimiento de Miguel Ángel Castillo Ramírez, por herencia de sus respectivos causantes, a los herederos que se mencionan a continuación con la participación de cada uno:
>
> a. 58.50% igual a $16,380.00 a Miguel Ángel Castillo Ramírez.
> b. 13.75% igual a $3,850.00 a Evelyn t/c/c Evelina Castillo Acosta.
> c. 13.75% igual a $3,850.00 Jorge Antonio Castillo Acosta.
> d. 5.50% igual a $1,540.00 a Astrid Ortiz Castillo.
> e. 5.50% igual a $1,540.00 a Nellie Ortiz Castillo.
> f. 3% igual a $840.00 a Miguel Ramírez Vázquez y su esposa Hilda Santiago López.

[3] Véase Relación de hechos que no están en controversia por la parte demandante, Determinaciones 13-15 Apéndice del Apelante 610-611; Determinaciones de Informe 9-14, Apéndice del Apelante págs. 611-612. Véase también, Determinaciones de la Sentencia 4, 5, 12-14, págs. 882-883 del Apéndice.

Número 27, ante el notario Marcos J. Torres Sepúlveda, la cual da constancia del Acta de Edificación.[4]

Mientras tanto, ya para julio de 1984, se había presentado una instancia en el Registro de la Propiedad con el fin de inscribir el Solar a nombre de las Hijas de la Dueña (folio 276 del tomo 173 de Sabana Grande, Registro de la Propiedad de San Germán, inscripción vigesimotercera de la Finca). Asimismo, se alegó en la Demanda que, en la inscripción número 30 de la Finca, se denota que el 15 de septiembre de 2006 se otorgó una escritura de compraventa en la cual las Hijas de la Dueña transfirieron a los Compradores, por la suma de $80,000.00, su participación en la Finca.

No obstante lo anterior, en la Demanda igualmente se alega que el Causante, o sus sucesores, estuvieron "por más de cincuenta (50) años en posesión pública, pacífica, interrumpida y a título de dueños", del Solar.

Los demandados contestaron la Demanda y presentaron una reconvención; alegaron que los Esposos "edificaron de mala fe y sin autorización". En la alternativa, solicitaron que se les concediera hacer suya la obra, previo el pago de los materiales y la mano de obra o el costo de esta.

Luego de varios trámites, los demandantes solicitaron que la Demanda se resolviese por la vía sumaria, lo cual fue denegado por el TPI mediante una Resolución de 24 de mayo de 2016 (la "Resolución"). En la Resolución, se formularon un número de hechos sobre los cuales, a juicio del TPI, no había controversia. A la luz de nuestro propio estudio del récord, coincidimos en que dichos hechos no están en controversia. En lo pertinente, las determinaciones de la *Resolución* incluyen (énfasis suplido):

---

[4] Relación de hechos que no están en controversia por la parte demandante, Determinación 20, Apéndice del Apelante 612.

1. [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. [...].
6. [...].
7. Por el valor de $1,200.00, declarados en la planilla de caudal relicto y relevo en el caso 83-11-73129-H de 30 de marzo de 1984, e Instancia suscrita ante el Notario Público José A. Morales a petición de Jorge Castillo Acosta, el 13 de julio de 1984 quedaron inscritos, al folio 276 del tomo 173 de Sabana Grande, Registro de la Propiedad de San German, como inscripción vigésimo-tercera (23ra) de la referida finca 1218, los derechos o participación que tenía la causante Rosa Amelia Castillo en esa finca, quedando consecuentemente inscrita esa participación a favor de sus únicas hijas y universales herederas, Astrid y Nellie Ortiz Castillo.
8. [...].
9. El 14 de marzo de 1980, el ingeniero licenciado Luis A. Mojica Millán, licencia 4300, llevó a cabo una segregación de la finca antes descrita, separando, de otras parcelas y solares de la finca 1218, el Solar A-1, al que dio como medida superficial un área de 1,965.20 metros cuadrados. Es precisamente en ese Solar A-1, donde ubica la residencia que había constituido el hogar de Julio Enrique Vélez Vega, Rosa Amelia Castillo, y las dos hijas de esta, aquí demandadas, Astrid y Nellie Ortiz Castillo.
10. [...].
11. [...].
12. [...].
13. El 29 de noviembre de 1983, ante el notario público Marcos J. Torres Sepúlveda, bajo Afidávit 2786, la demanda Astrid Ortiz Castillo suscribió una Declaración Jurada en la cual, entre otras afirmaciones y expresiones, daba constancia de que representaba a su hermana Nellie Ortiz Castillo en lo que allí consignaba, en virtud de un Poder suscrito ante el notario público Alejo Maldonado [...].
14. En dicha Declaración [...] Astrid Ortiz Castillo hizo referencia, en el párrafo 5, a "8.07 cuerdas como participación de herencia de nuestra madre Rosa A. Castillo" y afirmó, [...]:

    > **"Que por la presente he autorizado a Leslie Soto Mercado a construir una casa en dicha propiedad, específicamente en media cuerda que le hemos cedido gratuitamente a nuestro padrastro Julio Vélez Vega y cuya Escritura de Donación se preparará tan pronto podamos resolver problemas internos".**

15. De conformidad con autorización que le fue concedida a Leslie Soto Mercado, esposo de la demandante Milagros Vélez Sepúlveda, se **llevó a cabo la edificación de una residencia ubicada dentro del Solar A-1 donde también ubicada y estaba próxima a ella, la residencia que ocupaba Julio Enrique Vélez Vega y que ocupó con Rosa**

Amelia Castillo y sus hijas, Astrid y Nellie Ortiz Castillo, la cual fue demolida.

16. La residencia, mencionada en el párrafo que antecede, de los **codemandantes, esposos Leslie Soto Mercado y Milagros Vélez Sepúlveda, se edificó durante el año 1983 con la aportación de fondos disponibles y un préstamo que concedió el entonces existente Banco Central, por la suma de $8,071.44, a solicitud de Milagros Vélez Sepúlveda.**
17. [...].
18. [...].
19. Una vez construida la referida residencia de los esposos Leslie Soto Mercado y Milagros Vélez Sepúlveda, la misma constituyó el hogar de ambos, donde procrearon a sus dos hijas, Brenda y Emily, ambas de apellido Soto Vélez.
20. El 4 de junio de 1997, Milagros Vélez Sepúlveda, suscribió la Escritura Número 27, ante el notario público Marcos J. Torre Sepúlveda, la cual da constancia del Acta de Edificación de la residencia ates relacionada.
21. [...].
22. En la inscripción vigésimo-novena (29na) de la finca 1218, antes relacionada, [...] se describe la Estancia [...], más advirtió el Registrador de la Propiedad lo siguiente:

> ADVERTENCIA LEGAL: Esta finca pertenece a un patrimonio indiviso y no podrán ser transmitidas o gravadas cuotas o porciones sobre la finca o derecho sino por todos los titulares, **a menos que haya mediado partición y adjudicación escrita a favor del transmitente. El Registrador de la Propiedad inscribió a favor de Jorge Antonio Castillo Acosta, Evelyn Castillo Acosta e Ivelisse Ann Rivera Castillo, la participación que en esa finca le correspondía al causante habiendo ellos adquirido por herencia testada siendo dicho causante Miguel Ángel Castillo Ramírez quien falleció en Yauco el 20 de marzo de 2005, bajo testamento abierto.**

23. [...] Miguel A. Sanabria, actuó como fedatario en la Escritura 116 de su protocolo de instrumentos públicos, otorgada el 15 de septiembre de 2006, en la cual las codemandadas, Astrid Ortiz Castillo y Nellie Ortiz Castillo, en calidad de vendedoras, contando a su vez con la comparecencia en la que daba su anuencia, Evelyn Castillo Acosta, Jorge Antonio Castillo Acosta y figurando como compradores, Miguel Ángel Ramírez Vázquez e Hilda Santiago López, queriendo transferir a estos últimos dos por la suma de $80,000.00, "sus participaciones equivalentes a cinco punto cincuenta porciento [sic] 5.50% cada una de la totalidad de esta finca". [...].
24. Dicha comparecencia causó, en el Registro de la Propiedad de San Germán, la inscripción 30ma en la finca 1218, el 14 de agosto de 2009, inscribiéndose

a favor de los esposos Miguel Ángel Ramírez Vázquez e Hilda Santiago López, aquí codemandados, la participación del 11% que en esa finca les correspondía a las vendedoras también aquí demandadas.

25. En la Escritura 116 no compareció la titular y comunera Ivelisse Ann Rivera Castillo, quien tenía que comparecer en la misma para dar cumplimiento a la advertencia legal del Registrador de la Propiedad.

El correspondiente juicio se celebró el 23 y 27 de marzo de 2017. Mediante una Sentencia notificada el 17 de diciembre de 2018 (la "Sentencia"), el TPI declaró sin lugar la Demanda. Mediante la Sentencia, el TPI consignó 14 determinaciones de hecho nuevas:

1. [...].
2. [...].
3. [Los] padres [de Milagros Vélez Sepúlveda] nunca se divorciaron y su padre se fue del hogar a residir al Barrio La Pica en Sabana Grande y éste iba a verla a su casa todos los días.
4. La demandante declaró que su padre se fue a vivir con Doña Rosa Amelia Castillo y sus dos hijas, pero cuando Doña Rosa fallece su padre se retira de allí; que su padre tenía un pedazo de terreno y otra casa en La Pica, pero que iba al solar donde ubicaba la casa de doña Rosa Amelia Castillo, ya que tenía gallos de pelea y un "ranchoncito" con un cerdo e iba a limpiar el área.
5. Según la codemandante, la coheredera Astrid Ortiz Castillo, le había dado el permiso para construir una casa en la propiedad, en media cuerda de terreno que le iban a donar a su padre. No obstante, de la declaración jurada surge que la autorizante y su hermana sólo eran dueñas de un condominio[sic] en común pro indiviso equivalentes a once ciento cuarenta áreas[sic] partes de una finca de 101.2342 cuerdas.
6. Con respecto a los demás herederos expresó que su hermano Julio vivía en el solar y la casa que su padre tenía en el Barrio La Pica de Sabana Grande, a medio kilómetro del predio donde ubica la estructura construida por ella.
7. [El Causante] tenía licencia de conducir número 146284 que le había sido expedida por el Departamento de Transportación de Transportación y Obras Públicas el 8 de agosto de 1994 y la dirección residencial de éste para esa fecha era Calle Santo Domingo #53, Yauco, Puerto Rico.
8. [El Causante] falleció en San Germán, Puerto Rico el 21 de enero de 2001 y para esa fecha también residía en el mismo lugar.
9. Los únicos bienes y valores que refleja su planilla de caudal relicto lo son el solar y la residencia en la dirección expresada en la determinación número 7 y una cuenta de ahorro por $66,000.00 en el extinto Banco Westernbank.

10. Del testimonio estipulado por las partes, en relación al testigo Jorge Castillo Acosta, surge que éste ha vivido en el Barrio Rayo Guaras de Saba Grande, por espacio de 78 años, primero al otro lado de la Carretera 121 y luego donde reside actualmente a escasos metros donde ubica la estructura construida por la demandante.
11. [...].
12. Que mucho tiempo después, su tía Rosa Amelia construyó una casita, donde vivía sola. Posteriormente sostuvo una relación consensual con Aguedo Sánchez que duró muchos años y éste murió. Luego estuvo sola otros tantos años y comenzó otra relación de convivencia con un tal Leonides y luego con Julio, conocido por el "Congo." Esta última relación, según su testimonio, duró siete u ocho años.
13. El testigo, Jorge Castillo Acosta, fue la persona que compareció como apoderado en la escritura de compraventa, mediante la cual Astrid y Nellie, [...] vendieron su participación al codemandado, Miguel Ramírez.
14. Declaró que cuando su tía Rosa Amelia muere, la casa tipo chalet no estaba construida, que él pasa por allí todos los días, y que nunca ha vivido fuera de Puerto Rico; que según su recuerdo entre, Rosa Amelia y Julio Vélez, nunca hicieron una construcción allí.

El TPI concluyó que no se configuró la prescripción adquisitiva y que la prueba que le mereció credibilidad únicamente estableció que los Esposos eran edificantes de buena fe. El TPI razonó, además, que la donación anunciada por las Hijas de la Dueña no se perfeccionó. Como resultado, declaró NO HA LUGAR la Demanda y desestimó con perjuicio la *Reconvención*.

El 15 de enero de 2019, la Sucesión presentó la apelación que nos ocupa. Señaló que erró el TPI (i) al no considerar los hechos materiales previamente adjudicados en la etapa de la solicitud de sentencia sumaria; (ii) al declarar no ha lugar la Demanda a pesar de haberse configurado la prescripción adquisitiva, y (iii) al condenarlos al pago de honorarios de abogado. Oportunamente, se presentó una transcripción estipulada de la prueba, los apelantes presentaron un alegato suplementario, y los apelados presentaron su alegato en oposición. Resolvemos.

II.

Si un foro primario deniega una solicitud de sentencia sumaria, viene obligado a hacer una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, y sobre los hechos que están realmente y de buena fe controvertidos. Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4. Es decir, cuando el TPI deniega la moción, la Regla 36.4 obliga a que identifique los hechos que están en controversia, y los que no:

> Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, [...]. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.
>
> A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.

Estas determinaciones facilitan el desfile de prueba, pues los hechos incontrovertidos se dan por probados y al celebrarse el juicio, se procederá de conformidad. Véase *Rosario v. Nationwide*, 158 DPR 775 (2003). Asimismo, la Regla facilita la capacidad revisora de los tribunales. Véase *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 1*93 DPR 100 (2015).

En *Ramos Pérez v. Univisión*, interpretando las Reglas de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo expresó:

> [A]unque se deniegue la moción, el tribunal deberá establecer los hechos que resultaron incontrovertibles y aquellos que sí lo están. Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra.* Para ello, podrán utilizar la enumeración que las partes le presentaron. Incluso, la Regla 36.3(b)(3) de Procedimiento Civil, *supra*, requiere que la parte promovida enumere los hechos que a su juicio no están en controversia. Además, los hechos debidamente enumerados e identificados con referencia a la prueba documental admisible presentados en el caso se darán por admitidos si no son debidamente controvertidos. Regla 36.3(d), *supra.* Todo esto simplificará el desfile de

> prueba en el juicio, ya que los hechos incontrovertidos se considerarán probados. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 221 (2010).

III.

Contrario a lo planteado por los apelantes, las determinaciones fácticas y las conclusiones de derecho en la Sentencia son compatibles con las determinaciones en la Resolución. Es decir, la Sentencia no contradice de forma alguna lo determinado en la Resolución. Lo planteado por los apelantes, realmente, va dirigido a la aplicación del derecho a los hechos determinados por el TPI – según los apelantes, los hechos consignados en la Resolución, y la prueba aportada en el juicio, debía conducir a la conclusión de que se configuró la prescripción adquisitiva que reclaman. Esto es un asunto distinto, que va a los méritos de su reclamación, y sobre lo cual resolvemos a continuación.

IV.

Los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia, a menos que haya mediado pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto por parte del juzgador. *Dávila Nieves v. Mélendez Marín,* 187 DPR 750 (2013); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011). La propia Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, indica que (énfasis suplido):

> Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral **no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas**, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos.

Esto responde a que los jueces del TPI están en mejor posición de aquilatar la prueba. Son ellos quienes tienen la oportunidad de ver a los testigos, observar su manera de declarar, apreciar sus

gestos, titubeos, contradicciones y comportamiento. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 68 (2009); *Dávila Nieves*, 187 DPR a la pág. 771. La "mera existencia de prueba conflictiva no constituye error manifiesto". *López Vicil v. ITT Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857, 865 (1997). Precisamente, cuando hay prueba conflictiva, le corresponde al juzgador inicial de los hechos dirimir el conflicto. *Íd.*

La deferencia a la apreciación de la prueba no es absoluta. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de los tribunales. *Dávila Nieves*, 187 DPR a la pág. 772; *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982). Un tribunal revisor podrá intervenir con la apreciación del TPI cuando, luego de un examen detenido de la prueba, esté convencido de que el juzgador "descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles". *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972).

Por otro lado, un tribunal revisor está en la misma posición que el TPI al evaluar prueba documental y pericial. *González Hernández*, 187 DPR a la pág. 777. Incluso, puede descartar la apreciación de la prueba pericial por el TPI, aunque esta resulte técnicamente correcta. *Íd.; Dye–Tex de P.R., Inc. v. Royal Ins. Co.,* 150 DPR 658, 662-663 (2000).

V.

La propiedad puede obtenerse mediante la prescripción adquisitiva o usucapión. Ello tiene el efecto de concederle al usucapiente la adquisición del dominio. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012); Artículos 549 y 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 1931 y 5241. La prescripción adquisitiva extraordinaria no tiene los requisitos de

justo título y de buena fe. Sin embargo, exige un plazo de posesión más largo que la ordinaria. *Adm. Terrenos*, 187 DPR en la pág. 26 (citas omitidas). A esos efectos, el Artículo 1859 del Código Civil establece, sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria, que (31 LPRA sec. 5280):

> [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 posesión debe ser tolerada por el dueño, pues quien pretende usucapir entra en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato 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. Se concibe que un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando dicha **percepción general** entiende que es el verdadero dueño, unido a los actos que el poseedor realiza con 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. 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 de 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*, 187 DPR en las págs. 28-29.

VI.

Concurrimos con la determinación del TPI a los efectos de que, en este caso, no quedó demostrado que el Causante, o sus sucesores, hubiesen poseído el Solar en concepto de dueño por el tiempo requerido por ley (30 años). Veamos.

De hecho, ni siquiera se demostró que el Causante hubiese vivido en el Solar por 30 años, sin interrupción. Por ejemplo, a partir de 1972 (muerte de la Dueña), la prueba no demostró que el Causante hubiese continuado en posesión del Solar; más aun, de lo declarado por la propia Hija del Causante surge contradicción sobre si el Causante se mudó o no del Solar en cuestión tras la muerte de la Dueña. Por un lado, la Hija del Causante afirmó que su papá nunca abandonó el Solar. Página 29 de la Transcripción. Por otro, declaró que, luego de la Dueña fallecer, el Causante "se retiró a vivir a una casa que él tenía más arriba de ese terreno". Pág. 30 de la Transcripción. Así también, surge de dicho testimonio que el Causante se mudó posteriormente a una casa adquirida en Yauco; ello, a la vez que los Esposos se habían convertido en edificantes de buena fe en el Solar, y cercano a la muerte del Causante. Página 46 de la Transcripción.

Aun de haberse demostrado posesión ininterrumpida del Solar por 30 años (lo cual no ocurrió), por el Causante y sus sucesores, la reclamación de estos no procedería pues no se probó que, en momento alguno, dicha posesión fuese en concepto de dueño. Veamos.

La prueba documental que tuvo ante sí el TPI es suficiente para derrotar la contención de los apelantes sobre una supuesta posesión en concepto de dueño por el Causante. Por ejemplo, la licencia de conducir del Causante, y las planillas del caudal relicto de este, arrojan que el Causante no se comportaba, públicamente, como dueño del Solar. Ello porque tanto la planilla, así como la

licencia, se refieren a una propiedad en Yauco como la única del Causante y como su residencia permanente. Véase Apéndice págs. 573-577.

Más importante aún, no se aportó prueba alguna de la cual el TPI pudiese concluir que la percepción pública era que el Causante era dueño del Solar. Todo lo que el récord refleja es que el Causante se mudó al lugar donde ya vivía la Dueña y allí estuvo al menos por 15 años, hasta la muerte de esta. Ello es insuficiente para demostrar que el Causante poseía el Solar en concepto de dueño, pues de ello no puede inferirse, mucho menos probarse, que la percepción pública era que el Causante era el dueño del Solar. Véase, por ejemplo, Transcripción a las págs. 84-89.

Aunque en 1983, antes de la conclusión del término de 30 años que habría comenzado en 1957, los Esposos construyeron en el Solar, ello fue bajo la autorización y **mera tolerancia** de las Hijas de la Dueña. Véase, por ejemplo, Transcripción, páginas 45, 46, 60, 79, 80 y 84. Así surge de la prueba documental, la cual refleja que las Hijas de la Dueña habrían autorizado dicha construcción, mas de forma alguna reconocido interés propietario del Causante, o de los Esposos, quienes, a raíz de ello, no podían considerarse, ni públicamente, ni privadamente, como dueños del Solar. Como se recordará, cuando la posesión es por mera tolerancia, no es en concepto de dueño. *Adm. Terrenos*, 187 DPR en las pág. 29.[5]

El hecho de que la posesión del Solar por el Causante o sus sucesores no era en concepto de dueño, sino por mera tolerancia, se demuestra, además, por el lenguaje utilizado por la Hija del Causante, en el 1997, cuando suscribió ante notario un Acta de Edificación, en la cual plasmó que había construido en el Solar por

---

[5] Esto no excluye que se pueda considerar al poseedor como edificante de buena fe, como hizo el TPI aquí con los Esposos. En tal escenario, dichos edificantes tendrían derecho a ser remunerados por la obra previo a abandonar la propiedad o que tienen derecho a comprar el terreno, ambas opciones a discreción del dueño del terreno. 31 LPRA 1161 *et seq.*; *ELA v. Tribunal*, 94 DPR 157 (1967).

autorización de sus titulares (las Hijas de la Dueña). En efecto, en dicha Acta, se hace constar que: el Solar era "propiedad de las Hermanas Astrid Ortiz Castillo y Nelly Ortiz Castillo" (las Hijas de la Dueña), y que estas últimas habían brindado su "consentimiento", como "titulares del terreno", a que los Esposos edificasen en el Solar. Apéndice, a las págs. 441-443.

En fin, luego de examinar detenidamente el récord ante nosotros, no surge del mismo razón alguna para apartarnos de la regla general que nos requiere brindar deferencia a las determinaciones fácticas del TPI en tanto descansan en la prueba oral que dicho foro tuvo ante sí. No está presente error manifiesto en la apreciación de la prueba o en la otorgación de credibilidad por el TPI.[6]

VII.

Tampoco podemos concluir que los Esposos sean dueños del Solar por operación de una donación.

La donación es un acto de liberalidad, por el cual, una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra que la acepta. Artículo 558, 31 LPRA sec. 1981. Las donaciones pueden ser entre vivos y pueden ser de tres clases, entre ellas, la donación puramente graciosa o la que se hace sin condición y por mera liberalidad. Artículos 559 y 560, 31 LPRA secs. 1982, 1983. Para que la donación de un bien inmueble sea válida se requiere que el negocio se haga en escritura pública, expresándose en ella los bienes donados y el valor de sus cargas, y que se haga constar la aceptación de la donación por el donatario. Artículo 575, 31 LPRA sec. 2010.

---

[6] No tienen razón los apelantes al plantear que erró el TPI al admitir como evidencia un número de comunicaciones escritas entre los abogados de ambas partes. Primero, porque, examinadas dichas comunicaciones, surge que las mismas no constituyeron negociaciones con miras a una transacción bajo la Regla 408 de las de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 408. Segundo, aun si el error se hubiese cometido, el mismo no acarrearía la revocación de la Sentencia, pues, a la luz de la totalidad del récord, no se demostró que dicho error habría sido un "factor decisivo o sustancial" en la Sentencia. Regla 105(a)(2) de las de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 105(a)(2).

Del récord no surge la existencia de una escritura pública de donación del Solar o del interés de las Hijas de la Dueña en la Finca. En vez, se alude a una declaración jurada suscrita en 1983 por una de las Hijas de la Dueña, supuestamente también en representación de su hermana, en la cual se hace referencia a la posible formalización de una escritura pública sobre donación; no obstante, no hay controversia sobre el hecho de que nunca se formalizó tal escritura. Transcripción a las págs. 60-62. Por supuesto, el Acta de Edificación, en conexión a la estructura en el Solar edificada por los Esposos, tampoco constituye una escritura pública capaz de configurar válidamente una donación del Solar al Causante. Véase, por ejemplo, Transcripción a las págs. 82-84. Las donaciones de bienes inmuebles no cobran efecto hasta tanto no se pacten públicamente. Este no fue el caso aquí; por ende, de la declaración jurada solo nació, a lo sumo, una autorización para la construcción por los Esposos de una edificación en el Solar.

El problema de los apelantes es aún más grave, pues, al suscribirse la declaración jurada en 1983, las Hijas de la Dueña no podían enajenar una porción específica del Solar, ya que los bienes de una comunidad hereditaria no pueden ser enajenados por los dueños de la participación indivisa hasta tanto se haga la partición de la comunidad o haya consentimiento unánime sobre la enajenación. *Herederos de Collazo v. Registrador*, 172 DPR 776 (2007). Dicho consentimiento o partición no ocurrió previo a emitirse la declaración jurada del 1983. Así pues, aun de haberse cumplido con las formalidades correspondientes (lo cual no ocurrió), el acto hubiese sido ineficaz.

VIII.

Por otra parte, concluimos que también actuó correctamente el TPI al denegar la solicitud de la Sucesión de declarar nula la compraventa del Solar, en 2006, a favor de los Compradores. Ello

pues la prueba en el récord demostró que las Hijas de la Dueña, en ese momento, sí poseían un título que les permitía disponer del Solar, a pesar de que no compareció la Sa. Ivelisse Ann Rivera Castillo ("Ivelisse") a la compraventa. Ello porque, al momento de la compraventa, ya a Ivelisse sí se le había satisfecho su porción en la comunidad. Veamos.

Como la comunidad hereditaria posee la característica de ser universal, recae sobre la totalidad del patrimonio que constituye el caudal hereditario y no sobre cada bien o derecho. *Vega Montoya v. Registrador,* 179 DPR 80, 88-89 (2010). Por ello, "los herederos van a ser titulares de una cuota en abstracto sobre todos los bienes que formen parte del caudal relicto, pero no van a ser titulares de los bienes particulares que componen la herencia." *Íd.*, pág. 89. Ello implica que ninguno puede reclamar un derecho específico sobre un bien en particular mientras no se lleve a cabo la partición; sólo podrán exigir derechos sobre la totalidad del caudal relicto. *Íd.*

Nuestro ordenamiento sí permite que los miembros de la comunidad hereditaria dispongan de, o graven, un bien específico de la herencia antes de que se efectúe la partición, si existe el consentimiento unánime de todos los coherederos. *Íd.*, pág. 90; *Kogan v. Registrador*, 125 DPR 636, 652-653 (1990).

La prueba en este caso demostró que, por legado, Ivelisse tenía interés propietario en la Finca. Transcripción a las págs. 159, 168-170. Así, tal y como el Registrador advirtió en la inscripción 29 de la Finca, en ese momento, no se podía enajenar una parte específica de la Finca sin el consentimiento de todos los herederos. No obstante, cuando se otorgó la compraventa en controversia, en el 2006, surge que ya se había liquidado y satisfecho a Ivelisse lo que le correspondía, por lo cual no era necesario que esta compareciera. Véase Transcripción a las págs. 159,167,168,170.

IX.

En cuanto a la imposición de honorarios por temeridad, concluimos que no abusó de su discreción el TPI al imponerlos en este caso.

En lo que concierne los honorarios por temeridad, está firmemente establecido que incurre en temeridad aquella parte que "con terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito." *SLG Flores-Jiménez v. Colberg,* 173 DPR 843 (2008); *Torres Ortiz v. ELA,* 136 DPR 556, 565 (1994); *Polanco v. Tribunal Superior*, 118 DPR 350, 359 (1987); Regla 44.1(d) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1(d). Así, pues, los honorarios por temeridad buscan "disuadir la litigación innecesaria y alentar las transacciones, mediante la imposición de sanciones a la parte temeraria, que compensen los perjuicios económicos y las molestias sufridas por la otra parte". *Íd.*

La imposición de honorarios de abogado por temeridad es una facultad discrecional del tribunal que no será variada a menos que la misma constituya un abuso de discreción o cuando la cuantía sea excesiva o exigua. Véanse *Monteagudo Pérez v. ELA*, 172 DPR 12, 31-32 (2007); *Ramírez Anglada v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 350 (1989).

En este caso, no estamos en posición alterar la conclusión del TPI, pues no se demostró que dicho foro incurriese en abuso de discreción o que la cuantía otorgada ($1,000.00) sea excesiva. Ello, particularmente, ante la debilidad y escasez de prueba en apoyo de la reclamación de la Sucesión.

X.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

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