ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y FAJARDO
PANEL VIII

PRIMERA IGLESIA BAUTISTA SARON, INC. DEMANDANTE APELANTE V SUCESION JUAN MONELL CARABALLO, ET. ALS. DEMANDADA APELADA	KLAN201500479	***Apelación*** procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Vieques Caso Civil: N2CI2012-00055 SOBRE: SENTENCIA DECLARATORIA

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez[1], la Juez Gómez Córdova, la Juez Rivera Marchand y el Juez Bonilla Ortiz.

Gómez Córdova, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2015.

I. Dictamen del que se recurre

Primera Iglesia Bautista Sarón, Incorporada (parte apelante o Iglesia) apeló una sentencia sumaria dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo (Instancia, foro primario o apelado) en un procedimiento de sentencia declaratoria en el cual se decretó que la parte apelante no ostentaba derecho alguno sobre cierto predio de terreno que reclamaba. Por entender que la decisión es correcta en derecho, confirmamos, aunque por fundamentos distintos.

II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos

1 La Juez Varona Méndez no interviene.

dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la "Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", en las Reglas 13-22 de nuestro Reglamento (4 LPRA Ap. XXII-B) y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V). I

III. Trasfondo procesal y fáctico

La apelante presentó demanda de Sentencia Declaratoria en contra de las sucesiones de Juan Monell Caraballo (compuesta por Aurea M. Monell Ramos, Hector Manuel Monell Tapia, Awilda Monell Tapia y Juan Castro) y la de Aurora Rosa Robles (compuesta por Alexmi Aramel Acosta Rosa y Chong AE Castro)[2]. Indicó la parte apelante que los señores Juan Monell Caraballo y su esposa Aurora Rosa Robles eran miembros de la Primera Iglesia Bautista Sarón y dueños de un terreno en Vieques de 1.8191 cdas. de la cual le "cedieron" a la Iglesia un área de 974.9058 m/c para la construcción de una iglesia. Alegaron que estaban allí ubicados desde el 1962 y que en el año 2007 ambas sucesiones autorizaron la segregación del predio de terreno de 974.9058 m/c (en adelante, "el predio de terreno"), lo cual contó con la aprobación por parte de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) de la solicitud de desarrollo preliminar del predio de terreno. Sin embargo, indicaron que la segregación no pudo concluirse ante el fallecimiento de la Sra. Aurora Rosa Robles, al resultar infructuosos los intentos con los herederos para formalizar la segregación y adjudicación del terreno. Por tal razón demandaron a las sucesiones para que el Tribunal declarase el derecho de la parte apelante sobre el predio de terreno antes descrito y se ordenara a los herederos comparecer para llevar a cabo las formalidades de la

[2] A ellos nos referiremos como las sucesiones demandadas o apeladas.

segregación y el traspaso de la titularidad del predio. Se alegó también, en la alternativa, que han "poseído …en concepto de dueño por más de treinta años, de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente, por lo que le aplica la figura jurídica de la usucapión."

En las contestaciones a demanda se aceptó la existencia de una estructura de hormigón, aunque se negó la cabida del predio de terreno. Se negó rotundamente que se haya autorizado la segregación de los terrenos ni por las sucesiones ni por los señores Monell y Rosa. Se alegó también que la Iglesia al igual que los señores Monell y Rosa ocuparon los terrenos en calidad de usufructuarios, y los segundos no advinieron titulares de la propiedad hasta el 1995, permitiendo la posesión por mera tolerancia por parte de la Iglesia. Adujeron que no procedía aplicar la figura de la usucapión por razón de que los causantes eran usufructuarios y no dueños del terreno hasta 1995 y además porque la Iglesia no existió como ente corporativo hasta 1985, por lo que anterior a esa fecha no podía adquirir ni poseer bienes. Por consiguiente sostuvieron que el término de 30 años para la usucapión no había transcurrido. Además expusieron que los causantes no podían donar en 1962 lo que ellos no poseían en calidad de dueños, además de no constar la alegada donación en escritura pública, requisito indispensable para su validez. También adujeron que no existe documento alguno que acredite la alegada cesión de la porción del terreno ni se desprende legado alguno en los testamentos otorgados por los causantes Juan Monell y Aurora Rosa a favor de la Iglesia.

El primer intento de desestimación contra las alegaciones instado por la parte apelada resultó infructuoso por lo que

posteriormente presentaron una solicitud de sentencia sumaria acompañada de los siguientes documentos, de los cuales resaltamos los puntos relevantes para la adjudicación de la controversia:

1. Certificado de Incorporación de la Primera Iglesia Bautista Sarón, Incorporada presentada ante el Departamento de Estado el 4 de septiembre de **1985** y dos certificados del Departamento de Estado del 24 de octubre de 1985 y del 15 de febrero de 2013 en donde se identifica el número de registro de la entidad como el 15755.
2. Escritura Numero 16 ante el notario Juan B. Soto Balbás sobre Segregación y Compraventa de 8 de febrero de **1995** en la cual se vende por el precio ajustado de $27,300.00 a los Sres. Juan Monell Caraballo y la Sra. Aurora Rosa Robles de Monell por parte de la Oficina para la Liquidación de las Cuentas de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (antigua CRUV) un terreno de 1.8191 cdas. que se segrega de una finca perteneciente a la CRUV quien la adquirió de la Administración de Terrenos en 1980.
3. Declaración Jurada suscrita por Alexmi Aramel Acosta Rosa el 17 de diciembre de 2013.
4. Copia del Certificado de Defunción de Juan Monell Caraballo que certifica su fallecimiento el 2 de mayo de 2006, de estado civil casado con Aurora Rosa Robles.
5. Copia del Certificado de Defunción de Aurora Rosa Robles que certifica su fallecimiento el 1 de julio de 2009, de estado civil viuda de Juan Monell Caraballo.
6. Escritura número 23 ante la notario Carmen Astacio Caraballo sobre Testamento Abierto otorgado por el Sr. Juan Monell

Caraballo el 7 de octubre de 1996. De dicho testamento se desprende que de su primera esposa Doña Carmen Tapia Ramos procreó dos hijos Hector Manuel y Awilda, Monell Tapia, que de otra relación que tuvo procreó a una hija llamada Aurea Marina Monell Ramos y que de su matrimonio con Aurora Rosa Robles **no procreó hijos**. Se indica también que unas propiedades en el Barrio Monte Santo de Vieques están rentadas por 10 años por lo que prohíbe su venta hasta tanto hayan concluido los contratos. (no se describieron tales propiedades). **De dicho testamento no surge legado ni mención alguna de la Primera Iglesia Bautista Sarón.**

7. Escritura número 59 ante la notario Carmen Astacio Caraballo sobre Testamento Abierto otorgado por el Sr. Juan Monell Caraballo el 2 de diciembre de 1999. En el declaró como únicos y universales herederos en el tercio de legítima y el de mejora a los tres hijos antes mencionados, dejándole el tercio de libre disposición a su esposa Aurora Rosa Robles y a su hijo de crianza **Juan Alberto Castro**. De dicho testamento tampoco surge legado ni mención alguna de la Primera Iglesia Bautista Sarón.
8. Certificación del Registro de Poderes y Testamentos de 29 de mayo de 2007 de donde surgen 3 testamentos otorgados por Juan Monell Caraballo, aclarándose que el último de 1999 revoca los anteriores.
9. Escritura numero 30 ante la notario Leticia León Colón sobre Testamento Abierto otorgado por la Sra. Aurora Rosa Robles el 28 de agosto de 2007. De dicho testamento se desprende que fue casada con el Sr. Juan Monell Caraballo con quien no procreó hijos, que no tiene descendientes ni ascendientes por

lo que instituyó como sus herederos a sus dos sobrinos de nombres Alexmi Aramel Acosta Rosa (75%) y Chong AE Castro (25%). **No aparece mención alguna de la Primera Iglesia Bautista Sarón.**

10. Certificación del Registro de Poderes y Testamentos de 26 de octubre de 2009 de donde surge la inscripción de la Escritura 30 de Testamento Abierto de Aurora Rosa Robles.
11. Certificación del Registro de la Propiedad, Sección de Fajardo relativa a la finca número 3,358 expedida el 4 de septiembre de 2007. Esta es la finca de 1.8191 cdas que aparece inscrita a nombre de Juan Monell Caraballo casado con Aurora Rosa Robles con carácter ganancial, y se certifica son titulares del pleno dominio de la **totalidad de la finca** según la inscripción primera de 7 de mayo de 1999 en virtud de la escritura de segregación y compraventa de 8 de febrero de 1995. No se desprenden cargas ni gravámenes ni documentos pendientes de despacho.
12. Requerimiento de admisiones dirigido a la Primera Iglesia Bautista Sarón de parte de los sobrinos de Aurora Rosa Robles.
13. Contestación a Requerimiento de Admisiones de la Primera Iglesia Bautista Sarón.

Amparado en dichos documentos las sucesiones expusieron en su moción de sentencia sumaria que no procedía en derecho el alegado reclamo de donación del predio de terreno sin mediar una escritura pública. Además sostuvieron que tampoco estaban presentes los requisitos para la usucapión. En consecuencia su solicitud fue la desestimación de la demanda por la vía sumaria.

La parte apelante presentó oposición a la solicitud de sentencia sumaria la cual acompañó de 19 declaraciones juradas suscritas por miembros de la Primera Iglesia Bautista Sarón en la cual se certifica que la iglesia lleva ubicada en el predio de terreno en cuestión más de 30 años. Por lo demás, hizo referencia a documentos[3] que había acompañado a su oposición a la primera moción dispositiva que fue denegada por el foro primario.

A continuación hacemos referencia a tales documentos de los cuales resaltamos los puntos relevantes para la adjudicación de la controversia, al igual que hicimos con la moción de sentencia sumaria.

Indicó la parte apelante que no existía controversia sobre los siguientes hechos:

1. Resolución de 24 de mayo de 2013[4] emitida por el foro primario quien al denegar la moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil expuso como determinaciones de hechos las siguientes:

Determinaciones de Hechos

1. La Primera Iglesia Bautista Sarón Incorporada se organizó como entidad corporativa el 4 de septiembre de 1985y al presente está activa en el Departamento de Estado. Su número de registración es el 15,755.
2. La marina Naval de los Estados Unidos era la titular de la finca principal compuesta de 516.9 acres de terreno. Dentro de ese terreno el Sr. Juan Monell tenía un derecho a usufructo sobre una participación o porción en un predio de terreno.

---

[3] A pesar de que no volvió a acompañar dichos documentos a su oposición a sentencia sumaria, debido a que hizo referencia a algunos de ellos los tomamos en cuenta para fines de evaluar si la oposición fue suficiente para crear alguna controversia real sustancial sobre los hechos esenciales y pertinentes.

[4] En dicha resolución el foro primario concluyó que la parte demandante construyó el templo en un predio de terreno con permiso del señor Monell quien era usufructuario del terreno, y no dueño lo que era de conocimiento de la parte apelante. Ello impedía la segregación del predio de terreno porque el señor Monell no podía traspasar lo que no era suyo. El señor Monell adquirió la propiedad en 1995 por lo que no procede computar para la posesión el tiempo en que estuvo la iglesia ocupando el lugar con permiso del usufructuario hasta que advino dueño porque el señor Monell no poseía en concepto de dueño. A pesar de ello el foro primario denegó desestimar *en ese momento* pues entendía podía tener un remedio disponible.

3. La Marina Naval traspasa la titularidad de las 516.9 acres a la Administración de Terrenos de Puerto Rico y ésta a su vez vende dicho terreno a la corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico. (C.R.U.V.) el 11 de septiembre de 1980, mediante escritura #22 ante el notario público José Eladio Figueroa González.
4. …
5. El 8 de febrero de 1995, el matrimonio compuesto por Juan Monell y Aurora Rosa adquieren la titularidad del predio de terreno que a continuación describe:

   --"Urbana: Solar marcado con el número dos (2) del bloque "D" del plano de Inscripción del Proyecto ARF GUIÓN VEINTICINCO (ARF-25) radicado en el Barrio Florida del término municipal de Vieques, Puerto Rico. Dicho solar tiene una cabida superficial de SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PUNTO OCHO MIL SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (7,149.8077 m.c.) equivalentes a UNO PUNTO OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y UNA CUERDAS (1.8191 cdas.) de forma irregular, en lindes por el Norte: en ochenta y tres punto seiscientos ochenta y dos metros (83.682m.) con el solar número ocho (#8); por el Sur; en quince punto novecientos noventa y ocho metros (15.998m.) con el solar número cuatro (#4); en veintinueve punto cuatrocientos cuarenta y un metros (29.441m.) con el solar D guión tres (D-3); en treinta punto ciento cincuenta y dos metros (30.152m.) y en quince punto novecientos noventa y ocho metros (15.998m.) con la carretera estatal número doscientos (#200); por el Este; en cincuenta y dos puntos setecientos y seis metros (52.766m.) con el solar número uno (31) y once punto novecientos cuarenta y cinco metros (11.945m.) con la escuela Montesanto por el OESTE.----------
6. …
7. El terreno antes descrito fue adquirido por el matrimonio Monell-Rosa por el precio de 27,300.00 mediante escritura número 16 de Segregación y Compraventa otorgada en San Juan, Puerto Rico, por el notario público Juan B. Soto Balbas. Inscrito al Tomo 75, Folio 291, Finca f#3,358, inscripción 1ra. y libre de cargas Registro de la Propiedad Sección de Fajardo.
8. No existe ninguna escritura pública de segregación sobre el terreno que enclava la estructura de la iglesia Bautista Sarón Incorporada. Tampoco existe ninguna escritura pública sobre la alegada donación o cesión de algún predio de terreno perteneciente al difunto matrimonio Monell-Rosa a favor de la demandante.
9. El 27 de agosto de 2009, la Administración de Reglamentos y Permisos, Centro de Servicios de Humacao autorizó el desarrollo preliminar para la segregación de 974 m2. Esa autorización se expidió a favor de la Sucesión de Juan Monell y Aurora Rosa Robles.
10. El Sr. Juan Monell falleció el 2 de mayo de 1999 en Vieques, Puerto Rico estando casado con Aurora Rosa.
11. La señora Aurora Rosa Robles falleció el 1 de julio de 2009 en Vieques, Puerto Rico.
12. Los herederos del Sr. Juan Monell son:
    A. Awilda Monell Tapia

B. Héctor Monell Tapia
C. Aurea M. Monell Ramos
D. Alexmi Aramel Acosta
E. Juan Castro
F. Chong AE Castro

13. Los herederos de doña Aurora Rosa son:
    A. Alexmi Aramel Acosta
    B. Chong AE Castro
14. Los miembros de ambas sucesiones no han autorizado segregación alguna ni tampoco donación alguna sobre parte del predio de terreno que pertenecía a sus causantes y niegan las aseveraciones de titularidad de la demandante.

De los hechos expuestos por la parte promovente de la moción de sentencia sumaria la parte apelante aceptó como hechos incontrovertidos los siguientes:

A) Que la Primera Iglesia Bautista Sarón, Incorporada estaba activa e incorporada desde el 4 de septiembre de **1985** y su número de registración es el 15,755.

B) Que los Sres. Juan Monell Caraballo y la Sra. Aurora Rosa Roble adquirieron la propiedad a la CRUV mediante escritura pública el 8 de febrero de **1995** por el precio ajustado de $27,300.00.

C) Que Juan Monell Caraballo falleció el 2 de mayo de 2006 de estado civil casado con Aurora Rosa Robles.

D) Que Aurora Rosa Robles falleció el 1 de julio de 2009.

E) Que los herederos del Sr. Juan Monell Caraballo son Hector Manuel y Awilda Monell Tapia, Aurea Marina Monell Ramos su esposa Aurora Rosa Robles y **Juan Alberto Castro**.

F) Que la Sra. Aurora Rosa Robles otorgó testamento el 28 de agosto de 2007 dejando como herederos a Alexmi Aramel Acosta Rosa y Chong AE Castro.

Añadió, que tampoco existía controversia sobre los siguientes hechos:

2. Carta escrita en maquinilla y presuntamente firmada por la Sra. Aurora Rosa Robles fechada a 27 de enero de 2007 donde indica que autorizó a un ingeniero para llevar a cabo los trabajos de mesura con el fin de segregar el terreno, y que tal predio de terreno fue cedido por su esposo y ella a la iglesia. La carta está dirigida: "A Quien Pueda Interesar."
3. Certificación de ARPe de autorización de desarrollo preliminar para la segregación de 974 metros cuadrados de 27 de agosto de 2009. En ella se indica que la Sucn. de Juan Monell y la Sra. Aurora Rosa Robles solicitaron tal autorización. (**De ella se desprende que dentro de los requisitos estaba el someter "conformidad de herederos mediante carta", firmadas por todos e indicando que todos están de acuerdo. Además se le ordenó someter declaratoria de herederos. De la declaración jurada de Alexmi Aramel Acosta Rosa surge que no autorizó la segregación.)**
4. Alegó que se levantó un plano de Inscripción **(pero no se acompañó** el mismo ni lo hallamos entre los documentos que presuntamente se acompañaron a la oposición de la primera moción dispositiva)
5. Alegó que el señor Monell y su esposa eran miembros de la Primera Iglesia Bautista Sarón desde el año 1960-1962.
6. Estipuló la inexistencia de una escritura de donación otorgada por los señores Monell y Rosa a favor de la parte demandante.

En su argumentación en oposición a la solicitud de sentencia sumaria planteó que solo se acompañó de la moción de sentencia sumaria la declaración jurada de un solo heredero, la cual era "self

serving". Expuso que un hecho que estaba "claramente" en controversia era "si los causantes se obligaron con la demandante, que tipo de obligación fue esa y si la misma es transmisible a sus herederos." Indicó también que era de conocimiento de los herederos la obligación contraída por los causantes y de los trámites que se estaban llevando a cabo para la segregación y transmisión del predio de terreno. Por otra parte admitieron estar de acuerdo en que no "se materializó la usucapión en lo que respecta a ninguno de los causantes" pues ellos no fueron titulares hasta el 1995, pero adujeron que ellos están en posesión del inmueble desde el año 1961-1962, cuando el dueño era el gobierno de los Estados Unidos y luego en el 1980 pasó a ser dueño el gobierno de Puerto Rico. Por tanto afirmaron que cuando los causantes adquirieron la titularidad del terreno ya se había cumplido por ellos todos los requisitos de la usucapión. Por último expusieron que ya Instancia le había denegado la desestimación de la demanda. Procedieron a citar algunos fundamentos de derecho sobre la moción de sentencia sumaria y sobre otros asuntos para luego concluir que la sentencia sumaria no procedía como cuestión de derecho ante la existencia de hechos materiales que requerían ser dilucidados en un juicio en su fondo.

El foro primario dictó la sentencia sumaria solicitada y en consecuencia adjudicó que la parte demandante, aquí apelante, no ostenta ningún derecho sobre el predio de terreno en controversia. Inconforme con dicha decisión la parte apelante recurrió ante nosotros. En síntesis plantea que no procedía dictar sentencia sumaria en el caso. La parte apelada presentó su alegato en oposición. Con la comparecencia de ambas partes dimos el caso

por sometido y resolvemos no sin antes exponer el derecho aplicable[5] a la situación de hechos.

Con el beneficio de las posturas de todas las partes, pasamos a disponer del recurso conforme al marco jurídico aplicable, el cual exponemos a continuación.

IV. Derecho aplicable

A. El mecanismo de la sentencia sumaria

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerle a las partes que acuden a un tribunal una "solución justa, rápida y económica de todo procedimiento".[6] Así, la Regla 36 del mencionado cuerpo procesal atiende lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En lo pertinente, la Regla 36.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) dispone que una parte podrá solicitar que se dicte sentencia sumaria en cualquier momento luego de transcurrir 20 días desde la fecha en que se emplazó a la parte demandada o luego de que la parte contraria haya notificado una moción de sentencia sumaria. Según ha explicado el Tribual Supremo, este mecanismo propicia la esencia y la razón expresada en la Regla 1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) cuando surja de forma clara que "el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia". *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012). Así pues, este mecanismo procesal "vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa, rápida y económica de los litigios civiles". Íd., pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 220 (2010).

---

[5] No discutimos la figura de la donación pues como veremos más adelante la parte apelante abandonó tal planteamiento aceptando en contestaciones a requerimientos de admisiones que no consta escritura pública de donación.

[6] 32 LPRA Ap. V, R.1.

La parte que solicite la disposición de un asunto mediante el mecanismo de sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad, pero sobre todo, deberá demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 213. Un hecho material, según definido jurisprudencialmente, es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, 213[7]; *Mejías v. Carrasquillo*, *supra*, pág. 300. La propia Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, se refiere a estos como "hechos esenciales y pertinentes". Para demostrar de manera efectiva la inexistencia de controversia de hechos, la parte promovente está obligada a exponer las alegaciones de las partes, desglosar los hechos sobre los cuales aduce no hay controversia en párrafos debidamente numerados y para cada uno de ellos deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que los apoye y las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia argumentando el derecho aplicable. Regla 36.3 (a) (1)-(4) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

De igual modo, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, además de incluir en su oposición una relación concisa de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente en su solicitud de sentencia sumaria. Regla 36.3

---

[7] Citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T.I, pág. 609.

(b) (2) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V). En *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 721 (1986), el Tribunal Supremo estableció como regla general que la parte que se oponga a la sentencia sumaria deberá "presentar contradeclaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente." Es por ello que la parte que se oponga no puede descansar en meras alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 215.

El principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es "el sabio discernimiento, ya que mal utilizada puede prestarse para privar a un litigante de su 'día en corte', principio elemental del debido proceso de ley". *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013).[8] Esto es de suma importancia, pues la mera existencia de "una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria…cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente". *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.,* 186 DPR 713, 756 (2012).[9] Además, debe tomarse en cuenta que la concesión del referido remedio yace en que proceda la disposición del caso por la vía sumaria **de conformidad al derecho aplicable**. *Ortiz v. Holsum*, 190 DPR 511, 525 (2014).

Finalmente, precisa destacar que al cuestionarse ante este Tribunal la corrección de una sentencia sumaria, **procede que utilicemos los mismos criterios que el foro *a quo* para determinar si ésa era la manera correcta en derecho de disponer del caso.** *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004).

---

[8] Citas omitidas.
[9] Citas omitidas.

Al revisar la corrección de una sentencia sumaria, este Tribunal, debe utilizará los mismos criterios que el foro primario para determinar si esta era la manera correcta en derecho de disponer del caso. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R. 308, 334 (2004). Recientemente en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, Op. de 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70, 192 D.P.R. __ (2015) el Tribunal Supremo varió la jurisprudencia reciente a la luz de las Reglas de Procedimiento Civil del 2009 y estableció el estándar específico que este foro debe utilizar al momento de revisar la denegatoria o la concesión de una solicitud de sentencia sumaria. Indicó que al revisar dichas solicitudes este foro se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. Así también el Tribunal Supremo indicó que la revisión de este Tribunal es una *de novo*. Al revisar una Sentencia dictada sumariamente debemos determinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, estamos obligados a cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil (32 L.P.R.A. Ap. V), y debemos exponer específicamente cuales son los hechos materiales en controversia y cuáles son los hechos materiales incontrovertidos. Al hacer lo anterior podemos hacer referencia al listado de hechos incontrovertidos establecidos en la Sentencia del foro primario. No obstante, de encontrar que los hechos materiales realmente estaban incontrovertidos, procederemos a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó el Derecho correctamente al caso. *Íd*.

B. La usucapión

La prescripción adquisitiva extraordinaria encuentra su base estatutaria en el Art. 1859 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5280. Este articulado dispone que “[p]rescriben también el dominio y

demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes". Véase, también, *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 D.P.R. 154, 182 (2005). Este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido.[10]

En términos sucintos, se ha establecido lo siguiente:

Para que se produzca la prescripción extraordinaria que establece el Art. 1859 del Código Civil de Puerto Rico [supra], deben exigir nuestros tribunales de justicia la prueba de los siguientes hechos: (1) una posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño del inmueble; (3) ya que el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño; (4) cuya posesión ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive, no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído y (5) cuya posesión resulte además publica, pacífica y (6) sin que se haya interrumpido naturalmente, o sea, por abandono de la cosa por el poseedor, por más de un año, o civilmente, en virtud de diligencia judicial o notarial, o por un reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor, antes de haber transcurrido los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción, y (7) sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia, después de consumada la

[10] J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, Vol. 1, 4ta. Ed., Bosch, Barcelona, 1994, pág. 327.

prescripción extraordinaria. *Dávila v. Córdova*, 77 D.P.R. 136, 150-151 (1954).

Empero, el tipo de posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la denominada posesión civil y no la natural. *Sucn. Maldonado v. Sucn Maldonado*, supra. El Art. 630 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1421, define "posesión natural' como la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, y "posesión civil" como la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho.

Por lo tanto, la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño porque "sólo la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio". *Sol Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*, supra, pág. 8, citando a J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, Vol. 1, 3ra. ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 318. Se concidbe 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 D.P.R. 113, 119 (1970).

Como corolario de la doctrina, los actos ejecutados por licencia o mera tolerancia del dueño no son suficientes para que se cumpla con los requisitos dela prescripción extraordinaria puesto que no configura la posesión en concepto de dueño. Así pues, todo aquel que posea con permiso, autorización o en representación de otro no podrá adquirir el dominio, ni ningún otro derecho por virtud de la prescripción ordinaria o extraordinaria. *Sol Bravman v.*

Consejo de Titulares del Condominio Palma Real, supra; *Sánchez Gonzalez v. Registrador*, 106 D.P.R. 361, 375 (1977); *Dávila v. Córdova*, supra, págs. 143-148.

Ahora bien, el efecto consumado de la usucapión no será posible si se interrumpe el término o plazo mediante el cual se posee la cosa o derecho en concepto de dueño de forma pública y pacífica. Con respecto a la interrupción, el Art. 1843 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5264, específicamente establece que la "posesión se interrumpe para los efectos dela prescripción, natural o civilmente".

A estos efectos, 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. Véanse, Arts. 1845, 1847 y 1848 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 5266, 5268 y 5269.

V. Aplicación del derecho a los hechos del caso

En cumplimiento con la decisión reciente de *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, suora, en el que se dispuso que al revisar una sentencia sumaria estamos obligados a examinarla *de novo* y que nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia, aplicamos los criterios establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, y su jurisprudencia interpretativa. De igual forma examinamos si la Moción de Sentencia Sumaria y su Oposición cumplen con los requisitos establecidos en dicha Regla. *Íd*.

Debemos aclarar sin embargo que estamos impedidos de hacer referencia al listado de hechos incontrovertidos establecidos en la Sentencia del foro primario pues algunos de ellos no encuentran apoyo en los documentos por lo que hacemos nuestro listado propio acogiendo algunos y añadiendo otros. De salida aclaramos que todo aquello relativo a la figura de la donación, según se recoge en la sentencia dictada por Instancia, resulta irrelevante puesto que la parte demandante aceptó en sus contestaciones a requerimientos de admisiones, copia de los cuales fueron acompañados a la solicitud de sentencia sumaria que nunca se concretó una donación del predio de terreno. Es por ello que nos limitamos a enfocar la controversia desde el punto de vista de si la parte demandante advino o no titular del predio de terreno reclamado al configurarse la figura de la usucapión extraordinaria.

Según expresaron las partes y según surge de los documentos que no fueron controvertidos por la parte opositora no existe controversia sobre los siguientes hechos:

1. La Primera Iglesia Bautista Sarón, Incorporada es una corporación debidamente inscrita en el Departamento de Estado desde el 4 de septiembre de **1985**, con el número de registro de la entidad como el 15755.
2. Mediante la Escritura Numero 16 ante el notario Juan B. Soto Balbás sobre Segregación y Compraventa de 8 de febrero de 1995 CRUV le vendió por el precio ajustado de $27, 300.00 a los Sres. Juan Monell Caraballo y la Sra. Aurora Rosa Roble de Monell un terreno de 1.8191 cdas. que se segregó de una finca perteneciente a la CRUV quien la adquirió de la Administración de Terrenos en 1980. Antes de esa fecha eran usufructuarios del terreno.

3. El Sr. Juan Monell Caraballo falleció el 2 de mayo de 2006 estando casado con Aurora Rosa Robles.
4. Los herederos del señor Monell son Hector Manuel y Awilda Monell Tapia, y Aurea Marina Monell Ramos, su hijo de crianza Juan Alberto Castro y su viuda Aurora Rosa Robles con quien no procreó hijos.
5. El señor Monell otorgó varios testamentos. Ni en el otorgado en el año 1996 ni en el más reciente de 1999 donó, cedió, legó, traspasó o de forma alguna dispuso del predio de terreno que reclama la parte apelante.
6. La Sra. Aurora Rosa Robles otorgó testamento abierto el 28 de agosto de 2007. Instituyó como sus herederos a sus dos sobrinos de nombres Alexmi Aramel Acosta Rosa y Chong AE Castro. No aparece mención alguna de la Primera Iglesia Bautista Sarón.
7. De la Certificación del Registro de la Propiedad, Sección de Fajardo relativa a la finca número 3,358 expedida el 4 de septiembre de 2007 surge que la finca de 1.8191 cdas. aparece inscrita a nombre de Juan Monell Caraballo casado con Aurora Rosa Robles con carácter ganancial, y se certifica son titulares del pleno dominio de la totalidad de la finca según la inscripción primera de 7 de mayo de 1999 en virtud de la escritura de segregación y compraventa de 8 de febrero de 1995. No se desprenden cargas ni gravámenes ni documentos pendientes de despacho.
8. De la Resolución dictada por el foro primario el 24 de mayo de 2013 se desprende que:

Determinaciones de Hechos

1. La Primera Iglesia Bautista Sarón Incorporada se organizó como entidad corporativa el 4 de septiembre de 1985y al presente está activa en el Departamento de Estado. Su número de registración es el 15,755.
2. La marina Naval de los Estados Unidos era la titular de la finca principal compuesta de 516.9 acres de terreno. Dentro de ese terreno el Sr. Juan Monell tenía un derecho a usufructo sobre una participación o porción en un predio de terreno.
3. La Marina Naval traspasa la titularidad de las 516.9 acres a la Administración de Terrenos de Puerto Rico y ésta a su vez vende dicho terreno a la corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico. (C.R.U.V.) el 11 de septiembre de 1980, mediante escritura #22 ante el notario público José Eladio Figueroa González.
4. …
5. El 8 de febrero de 1995, el matrimonio compuesto por Juan Monell y Aurora Rosa adquieren la titularidad del predio de terreno que a continuación describe:

   --"Urbana: Solar marcado con el número dos (2) del bloque "D" del plano de Inscripción del Proyecto ARF GUIÓN VEINTICINCO (ARF-25) radicado en el Barrio Florida del término municipal de Vieques, Puerto Rico. Dicho solar tiene una cabida superficial de SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PUNTO OCHO MIL SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (7,149.8077 m.c.) equivalentes a UNO PUNTO OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y UNA CUERDAS (1.8191 cdas.) de forma irregular, en lindes por el Norte: en ochenta y tres punto seiscientos ochenta y dos metros (83.682m.) con el solar número ocho (#8); por el Sur; en quince punto novecientos noventa y ocho metros (15.998m.) con el solar número cuatro (#4); en veintinueve punto cuatrocientos cuarenta y un metros (29.441m.) con el solar D guión tres (D-3); en treinta punto ciento cincuenta y dos metros (30.152m.) y en quince punto novecientos noventa y ocho metros (15.998m.) con la carretera estatal número doscientos (#200); por el Este; en cincuenta y dos puntos setecientos y seis metros (52.766m.) con el solar número uno (31) y once punto novecientos cuarenta y cinco metros (11.945m.) con la escuela Montesanto por el OESTE.----------
6. …
7. El terreno antes descrito fue adquirido por el matrimonio Monell-Rosa por el precio de 27,300.00 mediante escritura número 16 de Segregación y Compraventa otorgada en San Juan, Puerto Rico, por el notario público Juan B. Soto Balbas. Inscrito al Tomo 75, Folio 291, Finca f#3,358, inscripción 1ra. y libre de cargas Registro de la Propiedad Sección de Fajardo.
8. No existe ninguna escritura pública de segregación sobre el terreno que enclava la estructura de la iglesia Bautista Sarón Incorporada. Tampoco existe ninguna escritura pública sobre la alegada donación o cesión de algún predio de terreno perteneciente al difunto matrimonio Monell-Rosa a favor de la demandante.

9. El 27 de agosto de 2009, la Administración de Reglamentos y Permisos, Centro de Servicios de Humacao autorizó el desarrollo preliminar para la segregación de 974 m2. Esa autorización se expidió a favor de la Sucesión de Juan Monell y Aurora Rosa Robles.
10. El Sr. Juan Monell falleció el 2 de mayo de 1999 en Vieques, Puerto Rico estando casado con Aurora Rosa.
11. La señora Aurora Rosa Robles falleció el 1 de julio de 2009 en Vieques, Puerto Rico.
12. Los herederos del Sr. Juan Monell son:
    G. Awilda Monell Tapia
    H. Héctor Monell Tapia
    I. Aurea M. Monell Ramos
    J. Alexmi Aramel Acosta
    K. Juan Castro
    L. Chong AE Castro
13. Los herederos de doña Aurora Rosa son:
    C. Alexmi Aramel Acosta
    D. Chong AE Castro
14. Los miembros de ambas sucesiones no han autorizado segregación alguna ni tampoco donación alguna sobre parte del predio de terreno que pertenecía a sus causantes y niegan las aseveraciones de titularidad de la demandante.

9. Quedó como hecho estipulado que no existe escritura de donación otorgada por los señores Monell y Rosa a favor de la parte demandante.
10. La parte apelante también aceptó que no se concretó la usucapión en lo que respecta a ninguno de los causantes pues ellos no fueron titulares hasta el 1995.

En cuanto a los documentos a los que se hizo referencia por la parte opositora está una carta presuntamente firmada por la señora Rosa Robles donde solicitó a ARPe, en nombre de la sucesión de su esposo la autorización para la segregación de la propiedad. Tal carta adolece de suficientes garantías de confiablidad. No se conoce quién la escribió a maquinilla, no se ha autenticado su firma, no es posible contrainterrogar a la señora ante su fallecimiento, entre otras cosas. Por lo tanto no cumple con lo

requerido por la Regla 36 de PC sobre el uso de documentos *admisibles* para sustentar las alegaciones de las partes. Sin embargo, ello de por sí no incide en el resultado del caso pues de la propia Certificación de ARPe surge que era necesario la firma de todos los herederos para que prosperara la autorización para la segregación. Ante la negativa de Alexmi Aramel Acosta Rosa en declaración jurada y los demás herederos apelados representados en el caso, es evidente que no existe un acuerdo por parte de todos los herederos de llevar a cabo la segregación y traspaso de titularidad del predio de terreno. Por otro lado es un hecho totalmente irrelevante a la controversia si los señores Monell y Rosa pertenecían o no a la Primera Iglesia Bautista Sarón.

Tiene razón la parte apelante al indicar que la declaración sometida por uno solo de los herederos es "self serving." Por ello no tomamos en cuenta los hechos que en ella se relatan. No empece a ello eso tampoco incide en el resultado del caso.

En consecuencia habiéndose aceptado la parte apelante que no se concretó una donación, y que la usucapión no se dio en contra de los causantes por no haber sido ellos titulares de la propiedad hasta el 1995, la única controversia que resta por dilucidar es una de derecho.

La parte apelante sostiene que ellos están en posesión del inmueble desde el año 1961-1962, cuando el dueño de la propiedad lo era el gobierno de los Estados Unidos y luego en el 1980 pasó a ser dueño el gobierno de Puerto Rico. Por tanto plantean que cuando los causantes adquirieron la titularidad en el 1995 ya ellos habían cumplido con todos los requisitos de la usucapión. No tienen razón.

Arriba indicamos los requisitos necesarios que tienen que coexistir para configurar la figura de la usucapión. La Iglesia no cumple siquiera con el primer requisito; a saber, posesión continua durante 30 años. En primer lugar la Primera Iglesia Bautista Sarón no se incorporó hasta **1985**, por tanto antes de esa fecha no existía un ente con capacidad para adquirir o vender nada. Ante tal dato debemos comenzar a contabilizar los 30 años a partir del 4 de septiembre de **1985,** fecha de la incorporación. Los 30 años se **cumplirían el próximo 4 de septiembre de 2015**. En consecuencia es resultado evidente que no se cumple con el primer requisito.

Tampoco se cumple el requisito de la posesión sin autorización del dueño pues de los documentos sometidos por la Iglesia ante el foro primario surge que el señor Monell autorizó a la Iglesia a edificar el templo en su terreno[11].

Mucho menos se cumple el requisito de poseer en concepto público de dueño, lo cual se desprende de sus propias actuaciones al insistir se perfeccione el traspaso del predio de terreno mediante escrituras de segregación y traspaso. Ante ello la Iglesia ciertamente reconoce que el terreno no le pertenece, sino que eran titulares los causantes y ahora sus herederos.

Por otra parte su posesión no ha sido pacífica ni ininterrumpida ante los reclamos que han hechos los herederos de los causantes al exponer sus defensas a la acción de sentencia declaratoria incoada por la Iglesia.

La oposición a la moción de sentencia sumaria resultó insuficiente. No se puso en controversia ningún hecho esencial y pertinente que impidiera el dictar sentencia sumaria. No se dieron

[11] Ap. pág. 170 "La trayectoria misionera del Pastor Eliseo Toirac"

los requisitos para que operara la usucapión que era el único asunto en controversia[12] por lo que no incidió el foro primario en declarar que la parte demandante no ostenta derecho alguno sobre el predio de terreno.

En definitiva en ausencia de los requisitos para que opere la figura de la usucapión procedía dictar la sentencia sumaria declarando que no procedía la sentencia declaratoria solicitada por la Primera Iglesia Bautista Sarón Incorporada.

VI. Disposición del caso

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la Sentencia Sumaria Parcial apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

[12] Es menester resaltar que la revisión se da contra la decisión y no sus fundamentos. Ello lo aclaramos pues en la sentencia se expuso como fundamento para la decisión que no se perfeccionó la donación cuando ya desde la vista argumentativa ante el foro primario la parte apelante había aceptado que no hubo la donación, abandonando ese argumento. También equivocadamente se expuso que la oposición no fue acompañada de documentos cuando la realdad es que se hizo referencia a documentos que obraban en los autos como anejos a una moción anterior y se acompañaron 19 declaraciones juradas.