

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel Especial

DENNIS MUÑIZ TIRADO/SONIA
CARDONA TIRADO y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES QUE JUNTOS
COMPONEN
Apelados

v.

WILLIAM MUÑIZ CARDONA/
FULANA DE TAL y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES QUE
JUNTOS COMPONEN
Apelantes

v.

COLLECTIVE LLC., a través de su
Secretario Shawn Christopher
Roche y su agente residente
Venessa Arizaga

KLAN202200868

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Aguada

Caso Núm.
AU2019CV00364

Sobre:
Acción Civil

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de mayo de 2023.

Comparece el señor William Muñiz Cardona (señor Muñiz Cardona o apelante), solicitando la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada, (TPI), el 29 de septiembre de 2022¹. Mediante dicho dictamen fue declarada Con Lugar una *Demanda* presentada por Dennis Muñiz Tirado, Sonia Cardona Tirado y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, (en conjunto, parte apelada), en la que estos solicitaron al tribunal *a quo* que ordenara al señor Muñiz Cardona otorgar las escrituras correspondientes

¹ Notificada el 3 de octubre de 2022.

de un predio de terreno que, adujeron, habían adquirido por permuta. A tenor, el foro primario condenó al señor Muñiz Cardona a que pagara a los apelados: \$150,000.00, en concepto del valor estimado del predio en controversia; una compensación por daños y perjuicios ascendente a \$50,000.00 y; \$10,000.00 por temeridad.

Adelantamos que, auscultados los asuntos ante nuestra consideración, concluimos que los errores señalados por el apelante fueron cometidos, procede revocar.

I. Resumen del tracto procesal

El 1^{ro} de julio de 2019, la parte apelada incoó una *Demanda* contra el señor Muñiz Cardona. Allí fue alegado que el señor Dennis Muñiz Tirado, (señor Muñiz Tirado o apelado, en su carácter individual), era dueño de un predio de terreno que obtuvo mediante una permuta realizada con el apelante. El referido predio fue descrito de la siguiente manera:

---Predio con una cabida de mil novecientos sesenta y cinco metros (1965.00m) equivalentes a media cuerda de terreno. Con las siguientes colindancias; Por el Norte, con William Muñiz Cardona; por el Sur; con Nelson Cardona; por el Este, con William Muñiz Cardona y por el Oeste, con predio de terreno dedicado a uso público².

Por causa de la permuta aducida, el apelado aseveró haber solicitado al apelante, en múltiples ocasiones, que otorgara las escrituras correspondientes. No obstante, según se esbozó en la demanda, el señor Muñiz Cardona se negó a ello. Ante tal negativa a otorgar las escrituras, es que el señor Muñiz Tirado presentó la *Demanda*, solicitando al foro primario que ordenara al apelante su otorgamiento.

Es de particular importancia para la controversia ante nuestra consideración resaltar en este punto que, con el fin de justificar que era propietario del terreno cuyas escrituras solicitaba, el señor Muñiz Tirado sostuvo en la *Demanda* que tal titularidad había quedado establecida mediante un pronunciamiento judicial previo. En específico, el señor

² Apéndice 2 del recurso de apelación, pág. 5.

Muñiz Tirado esgrimió que el apelante había acudido al tribunal *a quo* **mediante una acción de interdicto posesorio**, Caso APE-95-0052, pero fue declarada No Ha Lugar. Añadió, que dicha determinación fue confirmada posteriormente por un panel hermano de este Tribunal de Apelaciones, mediante Sentencia en el caso identificado como KLAN9501408.

Ante lo cual, el 13 de noviembre de 2019, la parte apelante presentó su *Contestación a la Demanda*. En esencia, arguyó que el terreno descrito en la acción no le ha pertenecido ni le pertenece al señor Muñiz Tirado. En lo pertinente, alzó como defensa afirmativa que **el terreno sobre el cual se solicitaba la otorgación de las escrituras le pertenecía a VS Collective, LLC.**, (VS Collective).

Tras varias incidencias procesales, que no necesitamos detallar, el 6 de octubre de 2020, el señor Muñiz Cardona presentó una Moción de Desestimación. Arguyó que el apelado no poseía la titularidad del bien sobre el cual reclamaba derechos, toda vez que nunca se otorgó una escritura pública sobre ello. Llevó a la atención del TPI que, tras haberse presentado una moción, instada dentro del proceso de interdicto posesorio aludido, el TPI emitió una Orden, el 7 de marzo de 2019, **para aclarar que en el pleito de interdicto posesorio no se dispuso asunto alguno relacionado a la titularidad**. Esgrimió, además, que había enajenado el predio de terreno mediante *Escritura #38 sobre Compraventa e Hipoteca*, otorgada ante notario, Lcdo. Diógenes Alayón Quiñones, y presentada ante el Registro de la Propiedad el 14 de septiembre de 2015, bajo el asiento 612 y diario 864.³ A tales efectos, sostuvo que procedía la desestimación solicitada, pues carecía de la facultad para transferir el título del terreno, ante el hecho de que ya no era dueño de este. Concluyó advirtiendo que existía un tercero registral, a saber, VS Collective.

³ Véase apéndice del recurso apelativo, pág. 22-35.

En respuesta, el apelado presentó oposición a moción de desestimación el 2 de diciembre de 2020. Reiteró que era propietario del predio de terreno en controversia, y que lo obtuvo por medio de una permuta. Insistió en que solicitó al señor Muñiz Cardona que se otorgaran las escrituras correspondientes en varias ocasiones. Alegó que gozaba de un derecho real sobre el predio de terreno en controversia y, solicitó autorización para enmendar la demanda y traer al pleito a VS Collective. Insistió en el argumento de que, por virtud de la prueba desfilada en el caso APE-95-0052, quedó claro que era el titular del terreno por vías de la permuta. No obstante, de manera contradictoria, apuntó que la sentencia del referido caso no transfirió titularidad, sino que solo negó el *injunction*.⁴

Atendidos los escritos sometidos por las partes, el TPI emitió *Resolución* el 14 de enero de 2021, declarando No Ha Lugar la desestimación y permitiendo la enmienda solicitada, concediendo quince días para su presentación.

En cumplimiento, el 29 de enero de 2021, el señor Muñiz Tirado presentó *Demanda Enmendada y Demanda contra Co-Parte*. En síntesis, reprodujo los argumentos esgrimidos en la demanda original e incluyó como parte indispensable del pleito a VS Collective, por medio de su Secretario, Shawn Christopher Roche y su agente residente, Vanessa Arizaga.⁵ Añadió que el señor Muñiz Cardona incurrió en temeridad al no otorgar las escrituras, de ser cierto que vendiera la propiedad a VS Collective. Por otro lado, específicamente en su alegación número 19, esgrimió que el apelante le ocasionó daños y perjuicios, estimados en no menos de \$25,000.00 por cada demandante.⁶

A raíz de ello, VS Collective presentó una moción de desestimación el 16 de julio de 2021, **en la que levantó como defensa la protección del**

⁴ Apéndice del recurso apelativo, pág. 38.

⁵ Tras su solicitud, el foro primario desestimó la demanda contra estos, bajo los criterios de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V. R. 10.2 (5). Véase apéndice del recurso apelativo, pág. 71.

⁶ Apéndice del recurso apelativo, pág. 43.

tercero registral, toda vez que adquirió el predio de terreno valiéndose de las constancias del Registro de la Propiedad.

Examinada la solicitud de desestimación aludida, el foro primario la declaró Ha Lugar, el 29 de abril de 2022.⁷ Al así disponer, el tribunal *a quo* concluyó que **VS Collective satisfizo los requisitos que exige nuestro ordenamiento jurídico para obtener la protección de un tercero registral de buena fe.**⁸

Así las cosas, y luego de superados varios trámites procesales no pertinentes a la controversia que estamos dilucidando, el 25 de junio de 2022 se celebró el juicio en su fondo. Allí testificó el señor Muñiz Tirado por la parte demandante y, el señor Muñiz Cardona y su nieto, el señor William Muñiz Bonet, (señor Muñiz Bonet), por la parte demandada.

Con referencia a lo testificado por las personas mencionadas, el señor Muñiz Tirado sostuvo que su abuelo, Daniel Muñiz Bonet, le había entregado a su padre, Daniel Muñiz Villanueva, una participación de media (½) cuerda de terreno.⁹ Que, posteriormente, su padre “quedó” para vendérselo a él.¹⁰ Ante ello, indicó que acudió con su padre, el apelante y el agrimensor Carlos Morales a medir el predio de terreno.¹¹ Al llevar a cabo la mensura, resultó que no alcanzó la media (½) cuerda de terreno.¹² Sostuvo que estos luego se reunieron en casa de su abuela, Juanita Villanueva y, en presencia de su papá, el señor Muñiz Cardona, su tía Monserrate y su tío Rogelio, ambos de apellidos Muñiz Villanueva, el apelante expresó que le haría una permuta, toda vez que había vendido una porción de la media (½) cuerda de terreno que le pertenecía a su padre.¹³

El apelado continuó testificando que el terreno que le entregó el señor Muñiz Cardona por permuta tenía una cabida de mil novecientos

⁷ Notificada el 4 de mayo de 2022.

⁸ Apéndice del recurso apelativo, pág. 75.

⁹ Transcripción del juicio en su fondo, pág. 23, líneas 3-4.

¹⁰ *Íd.*, pág. 26, línea 3.

¹¹ *Íd.*, líneas 11-16.

¹² *Íd.*, líneas 18-19.

¹³ *Íd.*, pág. 27, líneas 11-17.

setenta y cinco metros (1,975.00m), y que conocía su ubicación.¹⁴ Añadió que, luego de la mensura, colocó unos puntos en tubos de cemento sobre el predio.¹⁵ Refiriéndose a los casos APE-95-0052 y KLAN9501408, manifestó que tenía dos (2) sentencias del tribunal que le confirmaban que era el dueño del terreno.¹⁶ De otro lado, afirmó que, luego de haber presentado la Demanda, supo que el señor Muñiz Cardona había enajenado el terreno en controversia.¹⁷

En lo pertinente, surgió del conainterrogatorio conducido al señor Muñiz Tirado, que este no había pagado la media (½) cuerda de terreno a su papá.¹⁸ Sobre lo cual el mismo testigo sostuvo que lo que existía era un pacto con él.¹⁹

Entonces, correspondiendo el testimonio del señor Muñiz Cardona, este afirmó que nunca realizó un negocio con el señor Muñiz Tirado, ni con el papá de este.²⁰ Sostuvo que adquirió el terreno por herencia de su madre²¹ y aseveró no haber autorizado al señor Muñiz Tirado a que midiera el terreno.²²

Sopesada la prueba ante su consideración, el 29 de septiembre de 2022, el TPI emitió la *Sentencia* cuya revocación nos solicita el apelante, declarando Con Lugar la demanda presentada.²³ Al así decidir, razonó que, según fue argumentado en el caso, y a tenor con la sentencia emitida en el caso APE-95-0052, confirmada por este Tribunal en el caso KLAN9501408, *quedó demostrado que el [señor Muñiz Tirado] era el propietario del terreno que el [señor Muñiz Cardona] vendió de mala fe y la forma en que lo adquirió.*²⁴ Por lo cual, ordenó al apelante pagar lo siguiente al apelado:

¹⁴ *Íd.*, pág. 27, líneas 18-20, pág. 28, línea 1-2.

¹⁵ *Íd.*, pág. 29, líneas 4-5.

¹⁶ *Íd.*, pág. 33, líneas 10-12.

¹⁷ *Íd.*, pág. 35, líneas 15-18.

¹⁸ *Íd.*, pág. 40, líneas 7-9.

¹⁹ *Íd.*, pág. 50, líneas 14-15.

²⁰ *Íd.*, pág. 57, líneas 8-14.

²¹ *Íd.*, línea 18, pág. 58, línea 1.

²² *Íd.*, pág. 59, líneas 2-3.

²³ Notificada el 3 de octubre de 2022.

²⁴ Apéndice del recurso apelativo, pág. 4.

[L]os demandantes demostraron que sufrieron daños que se estiman en una cantidad de \$50,000.00; además, se demostró que se vieron imposibilitados de disfrutar del predio de terreno que adquirieron por permuta y el demandado lo vendió actuando de mala fe. Los demandados fueron temerarios por lo que este Tribunal lo condena al pago de \$10,000.00 dólares por temeridad y una cantidad de \$150,000.00 dólares como valor estimado del terreno. Se imponen costas, gastos e interés legal a partir de la sentencia con un 5.00% de interés legal.

Insatisfecho, el señor Muñiz Cardona acudió ante nosotros el 1^{ro} de noviembre de 2022, señalando la comisión de los siguientes errores:

Primer error: Erró [el] Tribunal de Primera Instancia, en adelante TPI, en la apreciación de la prueba, al emitir determinaciones de hechos que no van acorde con la prueba testifical ni documental desfilada; y basar sus conclusiones en hechos particulares y no en la totalidad de la prueba, por lo que cometió error manifiesto al aquilatar la prueba.

Segundo error: Erró [el] Tribunal de Primera Instancia en la imposición de daños, sin tener elementos para establecer la negligencia, nexos causal y la cuantía de daños ya que no hubo la mínima evidencia de los mismos.

Tercer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia en determinar que la parte demandada fue temeraria y en la imposición de honorarios por temeridad.

Cuarto error: Erró el Tribunal en descansar la sentencia dictada caso *[sic]* en un caso de Interdicto Posesorio e indicando en la misma que en dicho caso quedó meridianamente claro que el apelado era el dueño del terreno cuando la realidad jurídica y real del terreno había cambiado y el interdicto posesorio no otorga titularidad.

A su vez, la parte apelada presentó su alegato en oposición a recurso de apelación. Estando en posición de resolver, procedemos a así hacerlo.

II. Exposición de Derecho

A. Apreciación de la Prueba y Revisión Judicial

Según es sabido, la fase apelativa está caracterizada por la norma de deferencia judicial que mostramos al ejercicio de aquilatar credibilidad que efectúa el tribunal *a quo* al sopesar la prueba testifical. Esta norma parte de la premisa de que es el foro primario el que está en mejor posición para evaluar y adjudicar la credibilidad de los testigos, pues tuvo la oportunidad de escuchar y ver declarar los testigos. *Rivera Torres v. Díaz*

López, 207 DPR 636, 658 (2021); *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 DPR 884, 917 (2016); *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 356 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 136 (2004). Después de todo, el “foro apelativo cuenta solamente con récords mudos e inexpressivos”, de ahí el respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el foro primario. *Rivera Torres v. Díaz López*, supra; *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, supra. Véase, además, *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001); *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 DPR 721, 728 (1984). Los foros apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia, a menos que se demuestre que medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto del foro primario. *Rivera Torres v. Díaz López*, supra; *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, supra; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 753-754 (2013); *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012); *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, supra; *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006).

De lo que resulta que los foros apelativos no deben intervenir con el ejercicio de discreción de los foros de instancia, salvo que quede demostrado un abuso de discreción, “o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, **o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo**; y que la intervención del foro apelativo en la etapa en que se trae el asunto ante su consideración evitaría un perjuicio sustancial”. (Énfasis provisto). *Lluch v. España Services Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

Esto quiere decir que un tribunal revisor podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen detenido de la misma quede convencido de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó 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); *Pueblo v. Luciano Arroyo*, 83 DPR 573, 581 (1961).

B. Acción de daños y perjuicios

El Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA § 5141, dispone que el que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.²⁵ Por ello, para imponer responsabilidad civil al amparo del mencionado artículo, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos: (1) realidad del daño sufrido; (2) un acto u omisión culposo o negligente; y, (3) nexo causal entre el daño y la referida acción culposa o negligente. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 843 (2010); *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 161 (2006); *Rivera v. S.L.G. Díaz*, 265 DPR 408, 421 (2005).

En el ámbito de acciones extracontractuales, el concepto de daños ha sido definido como aquel menoscabo material o moral que sufre una persona, causado en contravención de una norma jurídica, y por el cual ha de responder a otra. *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 845; *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 817 (2009); *López v. Porrata Doria*, supra, pág. 151. De otro lado, se ha dispuesto que la culpa o negligencia supone la falta del debido cuidado, que a su vez consiste en no anticipar y prever probables consecuencias de un acto, o de la omisión de un acto, que una persona prudente habría de prever en las mismas circunstancias. *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 844; *Rivera v. S.L.G. Díaz*, supra; *López v. Porrata Doria*, supra, citando a *Toro Aponte v. E.L.A.*, 142 DPR 464, 473 (1997); *Valle v. E.L.A.*, 157 DPR 1, 18 (2002).

Con respecto a la relación causal, se ha dicho que la misma supone *un elemento del acto ilícito que vincula al daño directamente con el hecho antijurídico*, por lo que es un componente vital en una reclamación de daños y perjuicios. *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, págs. 844-45;

²⁵ Aunque el Código Civil citado, Código Civil de Puerto Rico de 1930, fue derogado por la Ley Núm. 55-2020, conocido como Código Civil de Puerto Rico, hacemos referencia al primero por ser el que estaba vigente a la fecha de la controversia de autos.

Rivera v. S.L.G. Díaz, supra, pág. 422. De otro modo, con relación al estándar de prueba que requieren los casos de daños y perjuicios, la Regla 110 (F) de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV. R. 110 (F), dispone en lo pertinente que, en el ámbito civil, el juzgador deberá tomar su decisión mediante preponderancia de prueba, a base de criterios de probabilidad.

A la luz de lo anterior, para que en nuestro ordenamiento jurídico prospere una causa de acción por daños y perjuicios, la parte demandante debe demostrar la realidad del daño sufrido, la existencia de un acto u omisión negligente y el elemento de causalidad. Cabe destacar que el nexo causal entre el daño sufrido y el acto negligente no se debe establecer a base de meras conjeturas o especulaciones. *Rodríguez Crespo v. Hernández*, 121 DPR 639, 650 (1988); *Sáez v. Municipio de Ponce*, 84 DPR 535 (1962).

C. Temeridad

Es sabido que la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), concede a los tribunales la facultad de imponer el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado, cuando una parte o su abogado han actuado con temeridad o frivolidad durante el proceso litigioso. El propósito principal de esta regla es establecer una penalidad a un litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte a innecesariamente asumir molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito, afectando a su vez el buen funcionamiento y la administración de la justicia. *Vega v. Luna Torres*, 126 DPR 370 (1990). Por tanto, a tenor con la referida regla, si el Tribunal de Primera Instancia determina que hubo temeridad, es obligatorio imponer honorarios. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que el concepto de temeridad es amplio. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 334 (1998). Dicha conducta temeraria ha sido descrita como aquella que *prolonga innecesariamente o que obliga que la otra parte incurra en gestiones*

evitables [...] Marrero Rosado v. Marrero Rosado, 178 DPR 476, 504 (2010). Algunos ejemplos de conducta temeraria que han sido reconocidos son: (1) contestar una demanda y negar responsabilidad total, aunque se acepte posteriormente; (2) defenderse injustificadamente de la acción; (3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que sea esa la única razón que se tiene para oponerse a las peticiones del demandante sin admitir francamente su responsabilidad, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida; (4) arriesgarse a litigar un caso del que se desprendía *prima facie* su responsabilidad, y (5) negar un hecho que le conste es cierto a quien hace la alegación. *Blas v. Hospital Guadalupe*, supra, págs. 335-336.

Cabe mencionar que solo se intervendrá con la determinación de temeridad por parte del TPI si media un claro abuso de esa discreción. *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

Por estar íntimamente relacionados, iniciaremos atendiendo los señalamientos de error primero y cuarto.

El apelante sostiene que incidió el TPI al apoyar su *Sentencia* en una determinación previa de interdicto posesorio, **la cual no otorgó la titularidad del predio de terreno en controversia** en favor del apelado. Es decir, que el fundamento esencial del dictamen fue erróneo pues el proceso seguido en la denegatoria de interdicto posesorio no dirimió titularidad, (que no ostentaba el apelante, pues había enajenado el predio en controversia). Por lo mismo, tampoco cabía condenarlo al pago de \$150,000.00 *como valor estimado del terreno*, del cual el apelado nunca fue titular. Tiene razón.

Para comprender la raíz del fundamento erróneo utilizado por el apelado, y reproducido por el TPI, para atribuirse la titularidad del predio bajo discusión, corresponde reseñar brevemente el pleito de interdicto posesorio al que se hizo referencia reiterada en el proceso. Según

adelantamos, el apelante presentó el interdicto posesorio el 22 de septiembre de 1995. Como resultado, el tribunal *a quo* dictó sentencia declarando sin lugar la demanda sobre interdicto posesorio. No hay duda de que, al desestimar el interdicto posesorio, el foro primario se permitió incluir expresiones relativas a que el predio aludido era de la propiedad del apelado.

Inconforme, el señor Muñiz Cardona acudió ante este Tribunal de Apelaciones, en un recurso anterior al que está ante nuestra consideración, solicitando la revocación de dicho dictamen. Examinado el asunto, un panel hermano emitió Sentencia confirmatoria, el 30 de mayo de 1997, KLAN9501408. A pesar de que el panel hermano confirmó al TPI, en la Sentencia explicó que su determinación respondía a la causa de acción sobre interdicto posesorio, donde **solo se dirimió una controversia sobre el alegado hecho posesorio**, habiendo sido perturbado de este el apelado, pero **no lo referente a quién era el titular del terreno**. Es decir, el panel hermano dejó claramente establecido en su dictamen que en la acción interdictal para retener o recobrar la posesión del inmueble, no procedía dilucidar cuestiones relativas al título de la propiedad, por lo que limitó su razonamiento a la controversia sobre el hecho posesorio²⁶.

A este punto no debe haber duda de que, a través de una acción de interdicto posesorio, únicamente se dilucida el hecho de la posesión, y no propiamente la titularidad del inmueble. *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 971 (2009). A tenor, si bien el No Ha Lugar al interdicto posesorio dio como un hecho que el señor Muñiz Tirado ostentaba la posesión del

²⁶ No pasa inadvertido que, a pesar de la aclaración del foro hermano sobre el hecho de que el proceso interdictal aludido no concede derecho propietario alguno sobre el predio, en el testimonio del apelado este insistió que tal proceso le había confirmado como dueño del terreno, y descansó en dicha determinación (para afirmar su titularidad). Ver, pág. 33 de la transcripción de la prueba oral. Nos queda claro que el desconocimiento del apelado con lo allí decidido, (posesión, no titularidad), lo condujo a la presunción incorrecta sobre titularidad.

terreno, esto no se extendía a interpretar que también tuviera titularidad sobre este.

Es importante añadir que, en el 2019, el señor Muñiz Tirado presentó una moción en el caso APE-95-0052 para solicitar al foro de instancia que se otorgaran las escrituras del predio de terreno. No obstante, **el TPI emitió una orden el 7 de marzo de 2019, aclarando que en el pleito de interdicto posesorio no se dispuso sobre el asunto relacionado a la titularidad, sino sobre la posesión.** Sostuvo ese mismo foro que para dilucidar **la titularidad se tiene que plantear un pleito independiente.**

Por tanto, y retornando a la Sentencia apelada ante nuestra consideración, no se ajustó a derecho la expresión del TPI al afirmar que *bajo la Sentencia del caso APE 95-0052 William Muniz Cardona v. Daniel Muniz Villanueva y otros, la cual fue confirmada por el Tribunal de Apelaciones en el caso William Muniz Cardona v. Daniel Muniz Villanueva & et als KLAN9501408 quedó demostrado que el demandante (aquí apelado) era el propietario del terreno que el demandado (aquí apelante) vendió de mala fe y la forma en que lo adquirió*²⁷. De nuevo, mediante tales pronunciamientos fue dirimida una controversia sobre la posesión del predio, no sobre titularidad, por lo que el TPI no podía basar el dictamen apelado en ello.

Sobre el mismo asunto, también resaltamos en el tracto procesal que el TPI reconoció a VS Collective con la protección del tercero registral, al haber comprado el terreno valiéndose de las constancias del Registro de la Propiedad. De este modo, mediante Sentencia Parcial, el tribunal *a quo* concluyó que VS Collective cumplió con todos los requisitos para tener la protección de un tercero registral de buena fe, explicando que *la propiedad se obtuvo mediante una compraventa con [el señor] Muñiz Cardona quien*

²⁷ Apéndice I del recurso de apelación, pág. 4.

era el titular registral del terreno al momento de la transacción.²⁸

(Énfasis provisto).

A pesar de lo hasta aquí dicho, en la Sentencia apelada el TPI le impuso como pago al señor Muñiz Cardona la cantidad de \$150,000.00 *como valor estimado del terreno*, sin inclusión de determinaciones de hechos que sustentaran tal curso decisorio. Sobre este asunto el foro apelado se limitó a concluir que en el pleito quedó demostrado que el señor Muñiz Tirado era el propietario del terreno, y que el señor Muñiz Cardona lo vendió de mala fe.

Por causa de lo explicado, **la única reclamación que podía subsistir de las instadas por el apelado, y quedaban ante la consideración del foro de instancia, era la de los alegados daños y perjuicios sufridos.**

Sobre ello, el apelante arguye que el foro de instancia incidió al imponer una suma de dinero por daños, aun cuando no se estableció la negligencia, el nexo causal y la cuantía de estos. En su Sentencia, el TPI ordenó al señor Muñiz Cardona a compensar al apelado la cantidad de \$50,000.00 por concepto de daños y perjuicios. Es de ver que el foro de instancia tampoco incluyó los fundamentos o las razones para llegar a tal conclusión, sino que se limitó a exponer un escueto párrafo relacionado al Artículo 1802, *supra*.

Como es sabido, y según esbozáramos, para que una causa de acción por daños y perjuicios prospere, la parte demandante debe demostrar tres elementos, a saber: **que hubo un daño real**; que ocurrió un acto o una omisión negligente y; que dicho acto u omisión negligente fue lo que con toda probabilidad ocasionó el daño sufrido. (Énfasis provisto). *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 843 (2010); *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 161 (2006); *Rivera v. S.L.G. Díaz*, 265 DPR 408, 421 (2005).

²⁸ Apéndice del recurso apelativo, pág. 75.

Sin embargo, luego de haber efectuado una minuciosa evaluación del expediente ante nuestra consideración, y tras una sosegada lectura de la transcripción del juicio en su fondo en particular, no observamos que la parte apelada hubiese presentado prueba alguna sobre el primero de los elementos requeridos en el Artículo 1802 del Código Civil, supra, según citado, que se hubiese sufrido un daño. Más allá de la alegación genérica del apelado en que incluyó en la demanda enmendada, en términos de que sufrió unos supuestos daños, estimados en no menos de \$25,000.00 por cada demandante,²⁹ no podemos dar con alguna parte del testimonio del apelado vertido en sala, o alguna otra prueba allí desfilada, que sirviera para establecer en qué consistieron los daños alegados. **Aun partiendo de la premisa de que el apelado, en efecto, ostentara algún derecho que fuera lesionado por la conducta del apelante al enajenar el predio, con todo, este no pasó prueba sobre uno de los elementos esenciales contenidos en el Artículo 1802, supra, el daño que tal conducta le ocasionó.** El juicio en su fondo era el momento crítico en el que la parte promovente de la causa de acción por alegados daños estaba compelido a pasar la prueba pertinente a tal alegación, pero no se hizo. Ante la ausencia de prueba sobre el daño alegado, resulta imposible valorar la lesión cuya indemnización se procura.

Finalmente, en su tercer señalamiento de error, el señor Muñiz Cardona cuestiona la imposición de temeridad por el foro de instancia, por cuanto tenía la obligación de defenderse ante las alegaciones del apelado, ante el hecho de que era el titular del predio de terreno.

Luego de lo explicado en los párrafos que preceden, resulta claro que no podemos atribuirle al apelante una conducta frívola o temeraria al defenderse en el juicio de la controversia. En primer término, porque no le era posible otorgar las escrituras sobre un predio del cual ya no era el titular, además, claramente había asuntos esenciales sobre la titularidad

²⁹ *Íd.*, pág. 43.

del predio reclamado que debían ser dilucidados en juicio plenario, como se hizo.

En definitiva, el tribunal *a quo* cometió los errores que se le señalaron, por lo que nos resulta forzoso revocar la *Sentencia* apelada

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos expuestos, revocamos la *Sentencia* apelada.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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