

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE  
PANEL XI

ADRIANA SUÁREZ  
COLÓN; SUCESIÓN DE  
DON LÁZARO DOMINGO  
CARTAGENA compuesta  
por RICHARD  
CARTAGENA SUÁREZ;  
DOMINGO CARTAGENA  
SUÁREZ y AIK  
CARTAGENA SUÁREZ

Apelados

V.

DIGNA MERCADO  
APONTE por sí y en  
representación de la  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES compuesta  
por ella y por HÉCTOR  
ORTIZ; HÉCTOR ORTIZ  
por sí y en representación  
de la SOCIEDAD LEGAL  
DE GANANCIALES  
compuesta por él y DIGNA  
MERCADO APONTE;  
JOHN DOE,  
ASEGURADORA ABC,  
JENNY DOE Y  
ASEGURADORA DEF

Apelantes

KLAN202300076

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Ponce

Caso Núm.:  
PO2020CV01266

Sobre:  
Desahucio por la  
Vía Ordinaria y  
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de agosto de 2023.

El 26 de enero de 2023, compareció ante este foro revisor Digna Mercado Aponte y Héctor Ortiz, ambos por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales por ellos constituida (en adelante, apelantes o parte apelante), mediante recurso de *apelación*, y nos solicitan la revisión de la *Sentencia*

emitida el 10 de enero de 2023, notificada el 12 de enero de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* declaró Ha Lugar la *Demanda* de desahucio, y No Ha Lugar la reclamación de daños, presentada por Adriana Suárez Colón y la Sucesión de Don Lázaro Domingo Cartagena, compuesta por Richard, Domingo y Aik, todos de apellido Cartagena Suárez, (en adelante y en conjunto, apelados o parte apelada).

Por los fundamentos que a continuación expondremos, se *confirma* el dictamen apelado.

### I

Los hechos que dan paso al recurso de epígrafe, son los que adelante se esbozan.

El 25 de agosto de 2020, los apelados presentaron una *Demanda* de desahucio y daños y perjuicio contra los apelantes. Por medio de esta, la parte apelada alegó ser dueña de un terreno con cabida de .25 cuerdas de terreno, que constaba con diversas estructuras, sito en el municipio de Villalba. Adujo que, la parte apelante ocupaba dicha propiedad ilegalmente, habiendo realizado mejoras al terreno y a las estructuras allí ubicadas. Arguyó que, había informado a los apelantes que no podían realizar dichas mejoras, más, estos reaccionaban de forma violenta. Asimismo, sostuvo que, solicitó a los apelantes el desalojo de la propiedad y la entrega de la posesión, a lo que estos se negaron. Indicó además, que entre las partes no había ningún acuerdo contractual que le otorgara derecho a los apelantes a permanecer en la propiedad. Finalmente, esgrimió que, la parte apelante le adeudaba un total de \$30,000.00 por la utilización de la propiedad y, \$50,000.00 en concepto de daños y perjuicios.

Los apelantes contestaron la acción, el 19 de octubre de 2020, mediante *Contestación a Demanda*. En esencia, negaron la mayoría

de las alegaciones contenidas en la *Demanda*. Aseguraron que, la parte apelada no era dueña de la propiedad en cuestión, puesto que la señora Adriana Suárez Colón (en adelante, señora Suárez Colón), le había transmitido la propiedad mediante compraventa. Como defensas afirmativas, la parte apelante invocó, entre otras, prescripción, defensa de incuria, manos sucias, estoppel, que la acción no justificaba la concesión de un remedio y, que no se cumplían los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para una acción de desahucio.

En su contestación, la parte apelante incluyó una *Reconvención*, donde argumentó que, la apelada adquirió la propiedad en controversia en el año 2006, mediante cesión de su hija, la señora Yamaris Ortiz Mercado (en adelante, señora Ortiz Mercado). Explicó que, la señora Ortiz Mercado adquirió el terreno de la señora Aida Mercado Aponte, en el año 2001 y que dicho acto se formalizó a través de una declaración jurada suscrita el 17 de diciembre de 2001. Añadió, además, que la señora Aida Mercado Aponte obtuvo el terreno en el año 1996, mediante cesión de la señora Suárez Colón, por medio de otra declaración jurada, que había sido extraviada.

En adición, los apelantes arguyeron que, al momento de la cesión que realizara la señora Suárez Colón en el año 1996, existía sobre el terreno un piso y, parte de una pared perteneciente a una casa que allí ubicaba previamente. Según adujeron, una vez la señora Ortiz Mercado adquirió la propiedad en el año 2001, esta contrató al señor Inmer Rosado para que llevara a cabo la construcción de la propiedad sobre el predio de terreno. Añadieron los apelantes que, desde el año 2006, habían realizado actos de dominios sobre la propiedad. Por último, la parte apelante sostuvo que, los apelados habían intervenido con el uso y disfrute de su

propiedad, provocando daños y angustias mentales, los cuales estimaron en cincuenta mil dólares (\$50,000.00).

El 21 de octubre de 2020, la parte apelada presentó *Réplica a Reconvención*, por medio de la cual, negó la mayoría de las alegaciones y, entre sus defensas afirmativas, arguyó que, la causa de acción de los codemandados estaba prescrita y, que los daños reclamados eran excesivos, especulativos y desproporcionales, entre otros.

Acaecidas varias incidencias procesales innecesarias pormenorizar para atender el asunto ante nuestra consideración, el 17 de abril de 2022, se celebró el Juicio en su Fondo. Conforme surge de la *Minuta*<sup>1</sup>, por parte de los apelados testificó la señora Suárez Colón y, por parte de los apelantes, fungieron como testigos la señora Aida Mercado Aponte, la señora Ortiz Mercado y la señora Digna Mercado Aponte. Cabe destacar que, la parte apelada renunció a una de sus testigos, la señora Yomarie Negrón Ortiz y, aunque fue colocada a la disposición de la parte apelante, esta tampoco la utilizó. Además, la parte apelante presentó el testimonio del señor Inner Rosado Díaz, conforme surgía del Informe con Antelación al Juicio, toda vez que, las partes estipularon su testimonio e informaron que su declaración sería igual a lo incluido en el referido informe. Celebrado el Juicio en su Fondo y aquilatada la prueba testifical y documental, el tribunal *a quo* dictó *Sentencia* el 10 de enero de 2023, notificada el 12 de enero de 2022, mediante la cual, declaró Ha Lugar la *Demanda* de desahucio, más, No Ha Lugar la reclamación de daños. En adición, declaró No Ha Lugar la *Reconvención* presentada por los apelantes. El foro apelado emitió las siguientes determinaciones de hechos:

---

<sup>1</sup> Hacemos constar que la *Minuta* del Juicio en su Fondo no fue incluida en el recurso de *apelación*, más, advinimos en conocimiento de esta mediante SUMAC, entrada #76.

1. La parte demandante adquirió la propiedad mediante la Escritura Núm. 68 del 4 de octubre de 1983 ante el Notario Público Ismael Cervoni Santiago, del terreno Barrio Villalba Arriba, Sector Cercado en Villalba, Puerto Rico. El terreno tiene una cabida de 0.25 cuerdas con diversas estructuras construidas en el terreno.
2. El Sr. Inmer Rosado Díaz construyó una estructura dedicada a vivienda en el terreno en el año 2001 para la Sra. Yamaris Ortiz Mercado.
3. La señora Digna Mercado Aponte y su esposo Héctor Ortiz, reconstruyeron una edificación según surge de la escritura sobre acta de edificación suscrita en el 2017.
4. En el año 1995 ocurrió un fuego en la propiedad localizada en el barrio Villalba Arriba sitio El Cercado con cabida de 0.25 cuerdas en Villalba, Puerto Rico y dicho fuego consumió una antigua casa de madera.
5. La demandante Adriana Suárez Colón, es viuda y estaba casada con Lázaro Domingo Cartagena.
6. La demandante Adriana Suárez Colón afirma que desde el 4 de octubre de 1983 hasta el día de hoy la titularidad de esa propiedad no ha cambiado y le pertenece.
7. Según el Estudio de Título realizado el 20 de mayo de 2020 por la investigadora Ana M. Echevarría, la propiedad objeto del presente caso consta inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de Domingo L. Cartagena Colón y su esposa Adriana Suárez Colón.
8. La demandante Adriana Suárez Colón declaró que para el año 2000 su prima la Sra. Aida Mercado fue a su casa y le solicitó autorización para poner una “casita” para su hermana en el terreno de su propiedad; a lo que ésta respondió inicialmente que la propiedad no es de ella, porque pertenece a sus hijos. Pero, después de dos (2) semanas, la Sra. Aida Mercado le volvió a tocar el tema y la demandante en esa ocasión le dijo: “*Bueno, ¿qué tú quieres hacer?*”. A dicha pregunta la Sra. Aida Mercado le respondió que lo único que quería hacer era construirle una “casita” a su hermana porque tenía problemas con su mamá, que la madera se la iba a dar la Alcaldía; que lo único que quería era el permiso y después de los cinco (5) años podía coger la casa para ella; y que si pasaba cualquier cosa le pagaba hasta renta. La codemandante declaró que le dijo a su prima Aida Mercado: “*Está bien, vamos a hacer eso, pon la casita de tu hermana*”.
9. Según el testimonio de la demandante Adriana Suárez Colón la casa se construiría para la

hermana de la Sra. Aida Mercado que se llama Yahaira Mercado, quien también es hermana de la codemandada Digna Mercado.

10. La demandante declaró que los materiales de esa casa venían de la Alcaldía, según le informó la Sra. Aida Mercado y que el acuerdo que llegaron fue que pusiera la “casita” en su terreno y que a los cinco (5) años la casa sería de la codemandante. No hubo acuerdo en ese momento de renta.
11. La demandante declaró que la casa la construyó el Sr. Inmer Rosado Díaz.
12. Según el testimonio de la demandante en el año 2000 en el terreno había una plataforma de cemento armado con un sótano de cemento armado que no tenía puerta que era donde se iba a construir la casa. La casita de madera que se quemó en el 1995 estaba al lado de esa plataforma de cemento, y ahí es donde un hijo de la codemandante hizo su casa. En el año 2000 no había ninguna casa construida en el terreno.
13. La demandante declaró que no fue a ningún abogado para esos acuerdos que llegó con su prima la Sra. Aida Mercado y que no ha visitado abogado alguno para la transferencia de esa propiedad.
14. Según el testimonio de la demandante la casa que construyó el Sr. Inmer Rosado Díaz en el 2000 la hizo en donde está el sótano de cemento. La Sra. Aida Mercado le pidió construirla ahí porque no tenía que poner piso, ya que estaba el cemento ya hecho. Luego de construida la casa, allí vivió un tiempo Yahaira Mercado. Dentro de los cinco (5) años del acuerdo nadie más vivió en la residencia.
15. La demandante declaró que del 2000 al 2005 iba y venía a la casa de sus papás, que viven al lado del terreno objeto del presente caso. En esos cinco (5) años no vio a Yamaris Ortiz Mercado en la propiedad, pero el esposo de Yamaris Ortiz Mercado estuvo allí un tiempo, por lo que en una ocasión ella se dirigió a la casa y le dijo al esposo de Yamaris Ortiz Mercado que no podía estar allí, después es eso no lo volvió a ver.
16. Luego del 2005 pasó un tiempo, la casa estuvo sola, la codemandante y sus hijos la limpiaban, luego la demandante se dio cuenta de que había una persona viviendo allí y al verlo le dijo que no podía estar allí porque esa era su propiedad, el señor se fue y no lo volvió a ver. La demandante declaró que era una persona mayor, era el cuñado de la demandada Digna Mercado.
17. La demandante declaró que su hijo pequeño vivió un tiempo en la casa, pero después él volvió para su casa otra vez y la casa quedó sola.

18. Según el testimonio de la demandante después del 2017 ella se percató de que la demandada Digna Mercado estaba en la casa haciendo y deshaciendo, estaba construyendo allí y fue dos (2) o tres (3) veces a indicarle que no podía estar haciendo eso. La demandante declaró que la demandada Digna Mercado le contestó que la propiedad era de ella, que tenía un acuerdo con su hermana Aida de que esa casa era de ella.
19. La demandante declaró que para el 2018, la demandada Digna Mercado vivía en el Barrio Romero de Villalba donde tenía tres (3) casas y nunca la había visto en su casa.
20. La demandante declaró que le dijo a la demandada la *(sic)* Digna Mercado que no podía estar ahí, ni podía estar construyendo, pero la demandada Digna Mercado le contestó: *“que ella construía lo que le daba la gana porque la casa era de ella”*.
21. En el 2020 la demandante habló con la codemandada Digna Mercado porque estaba midiendo la propiedad, en esa ocasión le dijo: *“No vengas a molestarme más, que te voy a meter a corte”*. La demandante le replicó: *“Pues méteme a corte porque esa es mi propiedad y tú no puedes estar ahí”*. La demandante decidió irse para su casa y hablar con sus hijos.
22. La demandante declaró que la codemandada Digna Mercado fue a un abogado y le enviaron una carta. Es en esa ocasión que la demandante decide ir a un abogado para someter el caso porque ya era mucho lo que estaba pasando.
23. Según el testimonio de la demandante en los registros del CRIM la propiedad está a nombre de su fallecido esposo Lázaro Domingo Cartagena y de ella. Esta nunca vivió en ese terreno, y reconoció que su prima Aida Mercado le solicitó que le vendiera el terreno, pero ella no le vendió el terreno. La demandante negó que Aida Mercado le haya pagado un dinero por el terreno. Esta declaró que sobre el piso de cemento se hizo una primera casita, con materiales del municipio, cuando Aida Mercado estaba en posesión de la propiedad.
24. Según el testimonio de la demandante, el exesposo de Yamaris Ortiz Mercado quien vivió en la casa se fue, porque ellos se divorciaron y actualmente, allí vive allí *sic* el hijo de la demandada Digna Mercado.
25. La demandante declaró que la demandada Digna Mercado construyó en esa casa y le hizo mejoras. La demandante pudo observar cuando estaban haciendo la casa.

26. Según el testimonio de la demandante entre ella y su prima la demandada Digna Mercado en su momento hubo una buena relación.
27. La demandante declaró que tuvo tres (3) hijos con su fallecido esposo Lázaro Domingo Cartagena, cuyos nombres son: Domingo, Aik y Richard.
28. La Sra. Aida E. Mercado Aponte declaró que conoce a la demandante Adriana Suárez Colón porque es su prima y vecina, y porque le compró un “*terrenito*”. Además, declaró que conoce a la demandada Digna Mercado Aponte porque es su hermana.
29. La Sra. Aida E. Mercado declaró que le compró un pedazo de terreno a la codemandante Adriana Sánchez en Tierra Santa, Sector Cercado de 0.25 cuerda, para el año 1989 al 1990. Esta declaró que le entregó mil dólares (\$1,000.00) de adelanto y que pactaron el precio de venta en seis mil ochocientos dólares (\$6,8000.00). Además, declaró que fue al abogado con la demandante donde hicieron un *affidavit* y le dio el resto del dinero, “*pero esa affidavit se le perdió*”.
30. La Sra. Aida Mercado Aponte declaró que entre el “*año 2000-2001 pasó ese terreno a su sobrina Yamaris Ortiz Mercado, que fueron al abogado e hicieron un affidavit pasando el terreno a nombre de ella*”.
31. La Sra. Aida Mercado declaró que tiene una hermana pequeña que se llama Yahaira Mercado quien nació el 16 de enero de 1972, pero que esta nunca vivió en la casa. La propiedad que se construyó allí es una en madera, la construyó el Sr. Inmer Rosado. Además, declaró que **no** hizo el negocio de la compraventa de la porción del terreno con Don Lázaro Domingo Cartagena, sólo con la demandante Adriana Suárez.
32. El 17 de diciembre de 2001 la Sra. Aida Enid Mercado Aponte y la Sra. Yamaris Ortiz Mercado suscribieron una **Declaración Jurada**, identificada con el número de *affidavit* 20,673, en la que hicieron constar:

[...]

2. Que AIDA ENID MERCADO APONTE adquirió de Adriana Suárez Colón un mitad pro indivisa en un solar radicado en el Barrio Villalba Arriba de Villalba, P.R. con una cabida de 25 céntimos de una cuerda.

3. Que AIDA ENID MERCADO APONTE le vendió y [c]edió a Yamaris Ortiz Mercado todos sus derechos que adquirió de Adriana Suárez Colón.



4. *Que de dicha cesión y compraventa no se otorgó documento alguno, siendo el precio de compra cinco mil dólares (\$5,000.00).*

[...]

33. Durante el contrainterrogatorio la Sra. Aida E. Mercado Aponte declaró que en dicha Declaración Jurada se indicó lo que ella está declarando en el Juicio. Sin embargo, fue confrontada con lo indicado en la Declaración Jurada en cuanto a que compró una mitad proindivisa del terreno, al ser cuestionada sobre este particular, la Sra. Aida E. Mercado Aponte declaró: “No sé qué fue lo que se hizo”. La Sra. Aida E. Mercado Aponte declaró en el Juicio que adquirió el terreno de la demandante por el precio de \$6,800.00 y que otorgaron una af[f]idávit, la cual se le “perdió”. No obstante, en el inciso cuarto de la Declaración Jurada, af[f]idávit número 20,673, se indicó que fue por la suma de \$5,000.00 y que no se otorgó documento alguno de dicha cesión.
34. La Sra. Aida Mercado declaró que no fue al Registro de la Propiedad para inscribir la propiedad a su nombre, no fue al CRIM, no pagó ningún seguro por la propiedad, ni contribución, no radicó planilla al gobierno haciendo referencia que era la titular de la propiedad, ni lo notificó al Departamento de Hacienda.
35. La Sra. **Yamaris Ortiz Mercado**, es hija de la demandada Digna Mercado. En el Juic[i]o declaró que conoce a la demandante Adriana Suárez Mercado porque la considera su tía. La identificó como prima de su mamá.
36. La Sra. Yamaris Ortiz Mercado declaró que la propiedad en controversia es suya ya que le compró el terreno a su tía, la Sra. Aida E. Mercado. Esta explicó que para el mes de julio del año 2000 se enteró de que estaba embarazada y se fue de la casa de su mamá a vivir a casa de su abuela; que queda justo frente a ese terreno. Mientras estaba viviendo en casa de su abuela, como a los dos (2) meses, le dijo a su abuela que quería hablar con su tía la Sra. Aida E. Mercado para ver si le podía comprar la casa.
37. La Sra. **Yamaris Ortiz Mercado** declaró que habló con su tía, la Sra. Aida Mercado y esta accedió a venderle la casa. Esta declaró que primero pagó \$5,000.00 a su tía la Sra. Aida E. Mercado y después la suma de \$200.00 mensuales hasta que saldó la deuda por el total de \$6,500.00.
38. La Sra. **Yamaris Ortiz Mercado** declaró que cuando compró la propiedad, estaban las paredes de la casa, el piso en cemento y el techo de zinc, pero no tenía agua, luz, ventanas, puertas, ni terminaciones. Esta declaró que terminó la

estructura; le puso puertas, ventanas, hizo la cocina, el baño y dividió los cuartos.

39. La Sra. Yamaris Ortiz Mercado declaró que vivió la casa por aproximadamente dos (2) años, desde septiembre de 2000, ya en septiembre de 2003 se fue para la Academia de Aduana y ahí dejó de vivir la casa. Ella vivió allí con el padre de su hija, con quien no estaba legalmente casada.
40. La Sra. Yamaris Ortiz Mercado declaró que el 25 de agosto de 2006 se dictó **Sentencia en Rebeldía** en el caso de Yamaris Ortiz Mercado vs. Manrique Ríos Mercado, Caso Civil Número J AC2005-0221, sobre Liquidación de Comunidad de Bienes. En esta Sentencia se le adjudicó a la Sra. Ortiz Mercado la casa, el terreno y todos los bienes muebles, excepto los muebles de la sala. En lo que pertinente a la controversia se dispuso:

*“3. La casa es de ella. La compró a una Tía. Está ubicada en el Bo. Tierra Santa, Sector Cercao, Carr. 149, Villalba. La compró antes de convivir con el demandado”.*
41. La Sra. Yamaris Ortiz Mercado declaró que antes de ella vivir en la propiedad, nadie más la había vivido.
42. A preguntas en contrainterrogatorio la Sra. Ortiz Mercado respondió que es sobrina de Yahaira Mercado, quien es la menor de las hermanas y se llevan 1 año y medio. En el año 2000 la testigo era menor de 21 años, ya que nació el 16 de julio de 1980.
43. Según el testimonio de la Sra. Yamaris Ortiz Mercado la casa era para la Sra. Yahaira Mercado porque la Sra. Aida Mercado, había hecho unas gestiones con la demandante para poder construir una “casita” para la Sra. Yahaira Mercado.
44. En la Declaración Jurada del 17 de diciembre de 2001 no se indicó nada de una casa, aun incompleta, ni de que se fuera a terminar una construcción, ni se indicó que el precio de la transacción fue por la suma de \$6,500.00, ni se indicó nada de que se hubiera dado un pronto, según fuera declarado por la Sra. Yamaris Ortiz Mercado.
45. La Sra. Yamaris Ortiz Mercado nunca hizo ninguna gestión para otorgar una Escritura de Compraventa, nunca inscribió la propiedad en el CRIM, no notificó al Departamento de Hacienda la construcción de la casa, no tiene evidencia de las compras ni de las mejoras.

46. En la Sentencia de Liquidación de Comunidad de Bienes emitida el 25 de agosto de 2006 la única referencia a la propiedad es:

*“3. La casa es de ella. La compró a una Tía. Está ubicada en el Bo. Tierra Santa, Sector Cercao, Carr. 149, Villalba. La compró antes de convivir con el demandado”.*

47. Después del 2003 la Sra. Yamaris Ortiz Mercado no vivió más la casa.

48. Durante las preguntas en redirecto, la Sra. Yamaris Ortiz Mercado declaró *“que transfirió la responsabilidad de la propiedad a su mamá la demandada Digna Mercado, que no le vendió la propiedad a su mamá, solo la hizo responsable por ella”*. La Sra. Yamaris Ortiz Mercado explicó que lo hizo porque trabaja y vive en San Juan; y su mamá es la que vive en Villalba. La codemandante Sra. Yamaris Ortiz Mercado declaró que durante todos esos años desde el 2003, allí han vivido múltiples personas y su madre es la responsable por la propiedad y todo lo que se ha hecho con ella. Esta afirmó que en la referida casa vivió su tío, ahora vive su hermano.

49. En el *recontrainterrogatorio* la Sra. Yamaris Ortiz indicó que lo que hizo en el 2006 fue darle la responsabilidad de la casa a su mamá para que empezara el proceso de inscripción.

50. La demandada **Digna Mercado Aponte** declaró es prima de la demandante Adriana Suárez Colón, quien era como su hermana, son familia.

51. Con relación a la propiedad, la codemandada Digna Mercado sostiene que tiene la responsabilidad de la misma, ya que su hija se tuvo que ir para San Juan y ella se hizo cargo de esa propiedad. Esta declaró que se hizo un Acta de Edificación de la construcción.

52. El 11 de enero de 2017 la demandada Digna Mercado Aponte otorgó un Acta de Edificación ante el Notario Orlando Marfisi Colón, Escritura Número 2, en la que se expone lo siguiente:

---PRIMERO: Que doña Digna Mercado Aponte es dueña en pleno dominio del inmueble que se describe a continuación:-----

---“RUSTICA: -Predio de terreno radicado en el Barrio Villalba Arriba, Sector Tierra Santa, Sitio Cercao, Carretera PR149, Km 57.4 del término municipal de Villalba, Puerto Rico, con cabida superficial de CERO PUNTO VEINTICINCO CUERDA (0.25CDA.), equivalente a NOVESENTOS sic OCHENTA Y DOS PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (982.60 M/C).-----

---En colindancias por el NORTE con terreno de José Rosario; por el SUR, con terrenos de Gladys Torres Negrón; por el ESTE, con terrenos de Félix Santiago; y por el OESTE, con Camino Vecinal asfaltado.-----

---No consta inscrita en el Registro de la Propiedad.-

-----TITULOS Y CARGAS-----

SEGUNDO: Adquirió doña Digna Mercado Aponte el predio de terreno antes descrito por compra siendo soltera a doña Yamaris Ortiz Mercado, quien a su vez le había comprado a doña Aida Mercado Aponte, según consta de la Affidávit número veinte mil seiscientos setenta y tres (20,673) otorgada en Villalba, Puerto Rico el día diecisiete (17) de diciembre de dos mil uno (2001) ante el Notario Público, Lcdo. Alberto Negrón Negrón-----

-----Manifiesta la compareciente que la propiedad descrita en el párrafo PRIMERO de la parte expositiva de esta escritura se encuentra libre de cargas y gravámenes.-----

-----TERECERO: Que sobre el solar descrito en el hecho PRIMERO de la parte expositiva de esta escritura doña Digna Mercado Aponte, siendo soltera, reconstruyó, con dinero privativo perteneciente a su propio peculio, en el dos mil cinco (2005), a un costo de CINCUENTA Y NUEVE MIL DÓLARES (\$59,000.00) una edificación, la cual responde a la siguiente descripción:-----

---CASA destinada a vivienda en dos (2) niveles construida en bloques y hormigón armado, de veintitrés (23) pies de frente por treinta y dos (32) pies de fondo la planta baja y que consta de un (1) cuarto dormitorio con clóset, sala-comedor, cocina, un (1) servicio sanitario con baño, balcón al frente e instalación de energía eléctrica y agua y la planta alta de veintinueve (29) pies de frente por cuarenta y cinco (45) pies de fondo y que consta de dos (2) cuartos dormitorios con clósets, sala-comedor-cocina, un servicio sanitario con baño, un laundry, balcón por tres (3) lados e instalación de energía eléctrica y agua.-----

53. La demandada Digna Mercado declaró que hizo esta Acta de Edificación para darle valor a lo que se invirtió en la propiedad, de la construcción como tal; ya que se agrandó la casa y se hizo un apartamento en la parte de abajo. La Sra. Mercado declaró que lo que la demandante llama un sótano, era un hueco con dos (2) columnas altas, que su abuelo lo usaba en tiempos de tormenta para meter sus cosas ahí, como de 5 x 10, que eso lo rompió completo y se hizo un apartamento de dos cuartos, cocina, sala y baño. Esta declaró que eso fue para el 2015-2016, a pesar de que en el Acta de Edificación se indica que fue para el 2005.
54. La codemandada Digna Mercado Aponte declaró que durante el tiempo que estuvo en la propiedad la demandante nunca le dijo nada, su relación era buena, ella le contaba sus cosas, conversaban mucho, ella incluso se pasaba ahí para el tiempo

de María. Nunca pensó que la situación llegara al Tribunal.

55. Actualmente, la propiedad la ocupa un hijo de la codemandada Digna Mercado Aponte desde hace ya casi un (1) año.
56. A pesar de que en el *Acta de Edificación* se hace constar que la propiedad es de la demandada Digna Mercado, en el turno de preguntas de conainterrogatorio, esta declaró que su hija Yamaris le encargó esa propiedad, y reconoció a su hija como la dueña de la propiedad. Esta expresó que nunca ha adquirido esta propiedad y reconoció que las mejoras que tenía esa propiedad para el año 2005 las había hecho su hija. No obstante, al ser confrontada con el Acta de Edificación en torno a que la misma expone que ella adquirió la propiedad mediante compra a su hija Yamaris Ortiz Mercado, esta respondió que lo que dice el documento es la verdad. En torno al contenido del párrafo tercero del Acta de Edificación en el sentido de que las mejoras fueron hechas solo por la demandada Digna Mercado, esta respondió que “*las dos*” las hicieron, esto a pesar de que en el Acta no se menciona que fue su hija Yamaris Ortiz Mercado.
57. La demandada Digna Mercado declaró fue quien tomó la iniciativa de hacer el Acta de Edificación de la propiedad en el año 2017, fue ella quien contrató al Notario y le dio las instrucciones.
58. La demandada Digna Mercado contrató a la Lcda. María del Pilar Guzmán, para que la orientara en esta controversia. La Lcda. Guzmán en su representación, envió una carta a la demandante Adriana Suárez. La demandada declaró que dio instrucciones específicas a la licenciada Guzmán como “*dueña*” de la propiedad, su hija Yamaris Ortiz Mercado no tuvo relación con la contratación de la licenciada.
59. En la carta del 28 de mayo de 2020 la Lcda. María del Pilar Guzmán identificó a la demandada Digna Mercado Aponte como “*legítima dueña tanto del terreno como de la vivienda que enclava en este*”. Se le indicó a la demandante que “*no puede usted oponerse en forma alguna a que la Sra. Mercado mensure su propiedad*”, y solicita “*el **inmediato cese y desista** de intervenir con el derecho que le asiste a la Sra. Mercado Aponte del libre uso y disfrute de su propiedad*”.
60. La demandada Digna Mercado Aponte declaró que lo que dice esa carta es verdad, que la información que le dio a la licenciada Guzmán fue correcta, y que la propiedad es de las “*dos*”, esto a pesar de que en la carta no menciona que la propiedad fuera de su hija Yamaris.

61. En las preguntas del redirecto, la demandada Digna Mercado Aponte expresó que la propiedad es de las dos –de ella y su hija Yamaris- porque para ellas como madre e hija, es como si fuera de las dos en todo. (Citas Omitidas.) (Énfasis en el original.)

A tenor con tales determinaciones de hechos, el foro de instancia consignó que era indubitable que la parte apelante no poseía documento público alguno que acreditara su alegada titularidad. En lo específico, concluyó lo siguiente:

[C]oncluimos que la parte [apelante] no presentó prueba suficiente que demostrara que: (1) ellos tienen algún derecho a ocupar -en carácter de titulares- el inmueble en controversia; (2) ni que tienen un título “**tan bueno o mejor**” que el de la parte [apelada]. De esta forma, quedó establecido en el presente caso que la [señora Suárez Colón] cedió a su prima la señora Aida Mercado Aponte el **uso y disfrute** del terreno por el término de cinco (5) años, sin traslado alguno del dominio o titularidad del bien inmueble. Todo esto mediante un acuerdo verbal entre ellas. [...] Los testimonios de la [señora Suárez Colón] y de la señora Aida Mercado [Aponte] coinciden en que el propósito de este negocio era construirle una casa para beneficio de Yahaira Mercado. Por tanto, la [señora] Aida Mercado [Aponte] estaba impedida de “*vender*” el terreno como alega hizo a su sobrina[, la señora Ortiz Mercado]. (Énfasis en el original.)<sup>2</sup>

Añadió el foro primario que, toda vez que se había determinado que el predio de terreno en controversia le pertenecía a la parte apelada, y que nunca existió una transmisión de dominio, los demás negocios jurídicos alegados eran nulos.

En cuanto a los daños alegados por la parte apelada, el tribunal de instancia estimó que, no se presentó prueba alguna para establecer los daños sufridos, ni el valor por la posesión del predio. Por otro lado, con relación a la *Reconvención*, subrayó que no existía fundamento en derecho que sostuviera la reclamación de titularidad de la parte apelante y, que tampoco procedía la reclamación de daños, puesto que era dicha parte la que se encontraba ocupando una propiedad sin título válido.

---

<sup>2</sup> Apéndice del recurso de *apelación*, pág. 37.

Es menester destacar que, el tribunal *a quo* expresó que, tanto el testimonio de la señora Aida Mercado Aponte, así como el testimonio de la señora Digna Mercado Aponte, no le merecieron credibilidad, “por estar plagados de contradicciones y no encontrar apoyo en la prueba documental ni en el estado de derecho vigente.”<sup>3</sup>

Insatisfecha, la parte apelante instó el recurso de epígrafe, el 26 de enero de 2023, en el que nos solicita que revisemos la aludida *Sentencia*. En su recurso, el apelante señala los siguientes errores:

Primer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia [al] declarar Ha Lugar la Demanda de Desahucio actuando con parcialidad y abuso de discreción emitiendo un dictamen contrario a derecho.

Segundo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar la demanda de desahucio a pesar de existir controversias claras en cuanto a acuerdos y/o negocios verbales entre las partes.

Tercer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia faltando parte indispensable.

Cuarto error: En la alternativa[,] erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar la demanda sin imponer el pago a los apelados por la estructura perteneciente y realizada por los apelantes.

En la misma fecha, entiéndase, el 26 de enero de 2023, la parte apelante presentó *Moción en Solicitud de Orden sobre Regrabación de los Procedimientos*, solicitando que este Tribunal ordenara al foro primario la entrega de la grabación del Juicio en su Fondo, toda vez que, interesaba presentar la transcripción de la prueba oral allí desfilada. A esos fines, el 30 de enero de 2023, esta Curia concedió, entre otros, un término de diez (10) días a los apelantes, para tramitar la regrabación de la vista en su fondo ante el foro primario. Asimismo, se dispuso que, a partir de la entrega de la regrabación, los apelantes tendrían un término de treinta (30) días para presentar la transcripción de la prueba e informar si presentarían alegato suplementario. Posteriormente, tras varias

---

<sup>3</sup> Apéndice del recurso de *apelación*, pág. 36.

incidencias procesales, el 25 de abril de 2023, los apelantes presentaron *Moción en Cumplimiento de Orden*, en la que anejaron *Exposición Narrativa* de la prueba desfilada en el Juicio en su Fondo. Así las cosas, transcurrido el término concedido para que la parte apelada estipulara la *Exposición Narrativa* sin que esta compareciera, este Tribunal acogió la misma como estipulada por las partes, el 26 de mayo de 2023. Finalmente, luego de una prórroga concedida, el 5 de julio de 2023, los apelantes presentaron *Alegato Parte Apelante*. Posteriormente, el 26 de julio de 2023, la parte apelada compareció ante nos mediante *Oposición al Alegato*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

## II

### **A. Desahucio en precario**

El desahucio es el medio que tiene el dueño o la dueña de un inmueble para recobrar judicialmente la posesión de un inmueble cuando el arrendamiento se acaba, debido a la concurrencia de alguna de las causas de extinción. M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, 3ra. ed., Madrid, Ed. Rev. Der. Priv. 1997, T. XX, Vol. 1-A, pág. 470; *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018). El objetivo de la acción de desahucio es recuperar la posesión de hecho de una propiedad, por medio del lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenga sin pagar canon o merced alguna. *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, 2023 TSPR 43, 211 DPR \_\_\_ (2023); *Cooperativa v. Colón Lebrón*, 203 DPR 812, 820 (2020); *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016). Véase, también, *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956).

El Código de Enjuiciamiento Civil es el cuerpo legal que articula las normas vigentes sobre esta acción. 32 LPRA 2821, *et seq.* De dicha disposición legal se desprende que, de ordinario, la acción



de desahucio se tramita sumariamente, pues el Estado tiene un interés en atender con agilidad el reclamo de una persona dueña de un inmueble que ha sido impedida de ejercer su derecho a poseer y disfrutar de su propiedad. *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, supra, *Cooperativa v. Colón Lebrón*, supra, pág. 820; *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 9. No obstante, el desahucio puede ser solicitado mediante un proceso sumario u ordinario. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra; *ATPR V. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10.

Cabe señalar que, una acción de desahucio en precario, no puede prosperar cuando existe un conflicto de título entre el demandante y el demandado. *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 193 (1966). El conflicto de título únicamente puede existir “cuando el demandado opone un título de dominio que tienda a justificar que la posesión en que se halla no es la del arrendatario, administrador, custodio del inmueble o lo disfrute en concepto de precarista, es decir, sin título, por la tolerancia del dueño y sin satisfacer renta o merced alguna.” *Íd.* Una mera alegación de título, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar una acción de desahucio. *Íd.*

### **B. Deferencia Judicial**

Según es sabido, las determinaciones de hechos y de credibilidad del tribunal sentenciador deben ser merecedoras de gran deferencia por parte de los foros apelativos, puesto que, el juzgador de instancia es quien –de ordinario– se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba testifical. *Pueblo v. Hernández Doble*, 210 DPR 850, 864 (2022); *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013); *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 289 (2011); *Rivera Figueroa v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, 177 DPR 345, 356 (2009). Bajo este

supuesto, los foros de primera instancia tienen la oportunidad de oír, ver y apreciar el comportamiento de los testigos. *Pueblo v. Hernández Doble*, supra; *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra; *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013).

No obstante, la deferencia judicial no es absoluta, pues podrá ser preterida en ciertas instancias. Nuestro Máximo Foro ha reiterado que, los tribunales apelativos no debemos intervenir con las determinaciones ni las adjudicaciones de los juzgadores de primera instancia, salvo que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Pueblo v. Hernández Doble*, supra; *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra; *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476, 490 (2016); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 753; *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012); *Rivera Figueroa v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, supra, pág. 356.

Como sabemos, “[l]a tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil. Sin embargo, no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad.” *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). Véase, además, *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 373 (2020); *Umpierre Matos v. Juelle Abello*, 203 DPR 254, 275 (2019), citando a *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Es por lo que, nuestra más Alta Curia ha definido la *discreción* como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” *Rivera Gómez v. Arcos Dorados Puerto Rico, Inc.*, 2023 TSPR 65, *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra, citando a *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 735 (2018); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 435, citando a *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012); *Pueblo v. Rivera*

*Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009). Así, la discreción se “nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna.” *Citibank et al. v. ACBI et al.*, supra, citando a *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Hietel v. PRTC*, 182 DPR 451, 459 (2011); *Santa Aponte v. Srio. del Senado*, 105 DPR 750, 770 (1977). Ello “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho.” *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997); *Hietel v. PRTC*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, supra.

### III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

En esencia, la parte apelante sostiene que el foro *a quo* abusó de su discreción al declarar Ha Lugar la *Demanda* de desahucio, toda vez que, (1) existieron acuerdos verbales que transfirieron el dominio de la propiedad en controversia; (2) no se incluyó como parte del pleito al hijo de la señora Digna Mercado Aponte, ni a la señora Ortiz Mercado, a pesar de haber consignado en sus determinaciones de hechos que, es el primero quien ocupa la propiedad y, que en un caso previo sobre Liquidación de Comunidad de Bienes, se le adjudicó la propiedad en controversia a la segunda, siendo ambos parte indispensable; y, (3) al no imponer pago a la parte apelada por la estructura realizada por los apelantes.

Luego de una ponderada revisión de las alegaciones y analizada la *Exposición Narrativa* estipulada por las partes, coincidimos con la determinación del foro *a quo*. En su *Sentencia*, el tribunal *a quo* consignó un total de sesenta y un (61) determinaciones de hechos, las cuales, tras un detenido análisis del expediente ante nuestra consideración, razonamos que encuentran

apoyo en la prueba documental y testifical que dicho foro tuvo ante su consideración.

La parte apelante sostiene que hubo acuerdos verbales entre las partes que transfirieron la propiedad en controversia. Arguye que, aunque del testimonio de la señora Suárez Colón surge un acuerdo de uso y disfrute de la propiedad con su prima, la señora Aida Mercado Aponte, tanto esta última, como la señora Digna Mercado Aponte y la señora Ortiz Mercado, fueron consistentes al declarar que la señora Aida Mercado Aponte le compró el terreno a la señora Suárez Colón. No obstante, conforme surge del expediente, y tal cual consignó el foro apelado en su *Sentencia*, únicamente quedó establecido que la señora Aida Mercado Aponte cedió el uso y disfrute de la propiedad en cuestión, por un término de cinco (5) años, “sin traslado alguno del dominio o titularidad del bien inmueble.”<sup>4</sup> De manera que, la señora Aida Mercado Aponte no demostró tener el título de la propiedad en controversia. A esos efectos, la señora Aida Mercado Aponte estaba impedida de enajenar el terreno. Como señaló el foro de instancia, toda vez que, nunca hubo una transmisión de dominio a favor de la señora Aida Mercado Aponte, la propiedad en controversia le pertenece a la parte apelada y, todos los demás negocios jurídicos alegados son nulos.<sup>5</sup>

En consonancia, y contrario a lo que alega la parte apelante en su segundo error, es forzoso concluir que la señora Ortiz Mercado no es parte indispensable en el pelito. Habida cuenta de que, la señora Aida Mercado Aponte no tenía la facultad para enajenar la propiedad en controversia, el alegado negocio jurídico llevado a cabo entre esta y la señora Ortiz Mercado, es nulo. Cabe destacar que, del expediente no surge que la señora Ortiz Mercado tenga título de dominio alguno sobre la propiedad. La parte apelante alega que,

---

<sup>4</sup> Apéndice del recurso de *apelación*, pág. 37.

<sup>5</sup> *Íd.*

surge del Caso Civil Número J AC2005-0221, sobre Liquidación de Comunidad de Bienes, la adjudicación de la propiedad en controversia a la señora Ortiz Mercado. Según surge del dictamen emitido en dicho pleito<sup>6</sup>, y tal y como quedó estipulado en las determinaciones de hechos realizadas por el foro de instancia<sup>7</sup>, se dispuso que la casa era de la señora Ortiz Mercado y, que se la compró a una tía.<sup>8</sup> Sin embargo, dicha escueta disposición no supone de manera alguna un título de dominio de la propiedad.<sup>9</sup> Además, la Declaración Jurada realizada por la señora Aida Mercado Aponte, por medio de la cual hizo constar que, cedió y vendió la propiedad en controversia a la señora Ortiz Mercado, tampoco equivale a un título de dominio de la propiedad. Así lo hizo constar el foro apelado en su *Sentencia*, y de hecho, así lo reconoce la parte apelante en su *Alegato Parte Apelante*.<sup>10</sup>

Sobre el mismo asunto de parte indispensable, pero en atención a la alegación de la parte apelante sobre que, el hijo de la señora Digna Mercado Aponte es también parte indispensable, por encontrarse este viviendo en la propiedad, disponemos que, tampoco tiene razón. Del expediente tampoco surge que, el hijo de la señora Digna Mercado Aponte tenga título de dominio de la propiedad. A esos efectos, razonamos que, este es un mero precarista, sin interés común en la controversia y, sin cuya presencia puede adjudicarse la controversia.<sup>11</sup>

Con todo, somos del criterio que, la señora Ortiz Mercado y el hijo de la señora Digna Mercado Aponte no son parte indispensable

---

<sup>6</sup> *Íd.*, págs. 75-76.

<sup>7</sup> Véase, determinación de hecho número 40, reseñada en la presente sentencia, a la pág. 9.

<sup>8</sup> *Íd.* Véase, además, apéndice del recurso de *apelación*, a la pág. 75.

<sup>9</sup> Véase, determinación de hecho número 40, reseñada en la presente sentencia, a la pág. 9.

<sup>10</sup> Véase, *Alegato Parte Apelante*, a la pág. 11.

<sup>11</sup> Véase, Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1.

en el presente pleito, por lo que el foro primario no erró en su dictamen.

Por último, en relación a la alegación de la parte apelante, en cuanto a que el foro de instancia incidió al no imponer el pago a la parte apelada por la estructura realizada por ella, no nos persuade. De la *Reconvención* presentada por los apelantes, el 19 de octubre de 2020, no surge reclamación alguna en torno a los costos de las alegadas mejoras realizadas por la parte apelante. Además, tampoco surge que se haya presentado prueba sobre ello durante el Juicio en su Fondo.

A la luz de todo lo anterior, concluimos que los errores señalados no se cometieron. Las determinaciones de hechos y de credibilidad del tribunal sentenciador deben ser merecedoras de gran deferencia por parte de esta segunda instancia judicial<sup>12</sup>, toda vez que, es el tribunal de instancia quien se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba.<sup>13</sup> La parte apelante no logró derrotar la presunción de corrección que merecen las determinaciones del foro recurrido. Además, evaluada la *Exposición Narrativa*, a la luz de las normas doctrinales aplicables, no vemos razón por la cual debamos intervenir con la determinación del Tribunal de Primera Instancia. No encontramos en las actuaciones de dicho foro la existencia de pasión, prejuicio, parcialidad ni error manifiesto, sino que este actuó en el ejercicio de su sana discreción judicial. Ante ello, reconociendo la deferencia que el tribunal *a quo* se merece, la ocasión no amerita ejercer nuestra función revisora en el presente recurso de apelación y alterar la determinación apelada. En consecuencia, se confirma el dictamen apelado.

---

<sup>12</sup> *Íd.*

<sup>13</sup> Véase, *Pueblo v. Hernández Doble*, supra, pág. 864; *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, pág. 219; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 770-771; *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, supra, pág. 142; *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, supra, pág. 289; *Rivera Figueroa v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, supra, pág. 356.

**IV**

De conformidad a los fundamentos expuestos, se *confirma* el dictamen apelado.

Notifíquese.

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

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