

No hubo tampoco el menor asomo de prueba de que -desde los tiempos de la alegada titularidad de José Boupié, allá para el 1890- o durante la de sus sucesores en título registral, los integrantes de cualquiera de los troncos familiares demandados, o sus antecesores en la posesión hubiesen entrado en la posesión de los terrenos que ocupan por la "mera tolerancia" o la autorización, permiso o licencia de dichos titulares registrales o de persona otra alguna.

33. Por su parte, la familia Biascochea, cuando advino titular de la finca Monte Grande, comenzó la explotación de una vaquería en la parte de los terrenos que quedan cerca del kilómetro 11.9 de la Carretera 187. Precisa aclarar que la prueba demostró que ninguno de los integrantes de los troncos familiares demandados trabajó como empleado o jornalero en la vaquería de Biascochea. La totalidad de la prueba creída por el Tribunal indicó que continuaron en la posesión de sus respectivos predios de manera no interrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueños sin pagar canon o merced a la familia Biascochea.

34. Los obreros que realizaban las labores de ordeñar las vacas y trabajos afines en la vaquería eran reclutados de entre los vecinos de la población de Lofza. El patrono facilitaba viviendas a estos obreros en forma de barracas dentro de los terrenos donde ubicaba la vaquería.

35. Ahora bien. La prueba sí indicó que Don Domingo Quiñones y algunos miembros de su familia realizaron algunas labores "por ajuste" o contrato con los titulares Biascochea en relación con la recolección de cocos. Estos "ajustes" comprendían también el corte y recolección de madera para espeques, travesos y estantes y la venta de arena. Los Quiñones, así como otras personas que se dedicaban a esos menesteres, recolectaban cocos y

maderas; los vendían a Biascochea al por mayor y éste procedía a su reventa.

36. Durante los años en que los integrantes de la familia Biascochea fueron los titulares registrales de la finca número 171, acostumbraban utilizar los servicios de algunos vecinos del lugar como mayordomos de la finca. Las tareas de éstos incluían el vigilar la estancia para evitar que se produjeran daños en la misma. Eran estas personas quienes cobraban por los camiones de arena que salían de la finca y quienes recogían la madera que algunos vecinos del lugar cortaban por "ajuste".

37. Con posterioridad al 1941 Doña Juana Sueca, ex-esposa de Biascochea, otorgó un sinnúmero de contratos de dación en pago. A virtud de éstos, "segregó" parte de la finca de 750 cuerdas en pequeñas parcelas que dio en pago de deudas -fluctuantes entre \$150 a \$200- a distintos acreedores. Entre estos acreedores se encontraba su hijo Luis Enrique Biascochea a quien se le dio en pago de una deuda de \$500 una parcela de 2,845.33 metros cuadrados el 10 de noviembre de 1950. Posteriormente dicho Luis Enrique Biascochea advino titular -por compra hecha a su madre- de otra parcela similar.

✓ 38. En cuanto a la división de la finca Monte Grande en distintas parcelas, el propio Luis Enrique Biascochea Sueca, durante su testimonio ante el Tribunal, declaró que, temiendo que el gobierno pudiera expropiar la totalidad de las 750 cuerdas y pagar por ellas un precio irrazonable, optó por dividir la Estancia, segregando de la misma varias parcelas menores de 25 cuerdas. Declaró, además, que "como yo saqué solares allí en contra de Planificación, me llevaron a la Corte y tuve que pagar unas multas. Así era entonces..."

✓ 39. Como consecuencia de lo anteriormente

expuesto, la finca Monte Grande (originalmente la número 171) fue parcelizada en numerosos predios. Dos de dichos predios fueron, a su vez, divididos en fincas más pequeñas. Eventualmente estos dos predios fueron comprados por una familia de apellido Maldonado la cual, desde el 1957, había advenido titular de otra finca contigua, al este de la Estancia Monte Grande, identificada con el número 2136 en el Registro de la Propiedad.

✓ 40. Es por razón de estas segregaciones y divisiones que, cuando eventualmente la corporación demandante adquiere en 1960 la titularidad de un total de 1,268 cuerdas, lo hace mediante la agrupación de doce fincas adquiridas, tanto de la familia Biascochea, como de la familia Maldonado.

✓ 41. La adquisición de las doce fincas se hizo a través de tres corporaciones, la P.R.L. Estates, Inc.; la Puerto Rico Properties, Inc. y la P.F.Z. Properties, Inc., todas ellas presididas por Luis Puro.

✓✓ 42. El 30 de noviembre de 1970 las referidas corporaciones se fusionaron y continuaron operando como la P.F.Z. Properties, Inc.

✓✓ 43. El 9 de diciembre de 1970 la corporación demandante otorgó una escritura de agrupación, la número 97, ante el notario José Calderón Cerecedo. A virtud de la referida escritura se llevó a cabo la agrupación en una sola finca de las varias parcelas adquiridas.

✓✓ 44. La finca agrupada por la corporación demandante quedó, así, integrada por 1,268 cuerdas. Registradamente dicha finca se identifica como la número 7069 (antes 6600) y consta inscrita al folio número 116 del tomo 128 de Loíza, sección séptima del Registro de la Propiedad.

✓ 45. La prueba aportada durante el juicio demostró,

que, en el año 1960, cuando se otorgaron las distintas escrituras de compraventa, la corporación demandante y los funcionarios y empleados de ésta tenían conocimiento de la posesión que, en concepto de dueños, ejercían tanto los integrantes del tronco familiar Pizarro-Acosta y Pizarro-Fuentes sobre las franjas de terreno ubicadas en los kilómetros 12.7 y 12.4 de la Carretera 187 como de la posesión que ejercían los integrantes del tronco familiar Quiñones-Escalera sobre la franja de terreno en el kilómetro 12.0 de la Carretera 187. El propio Jack Katz, Vice Presidente de la empresa demandante, admitió, desde la silla de testigos, que a él le constaba la presencia, en los terrenos a los cuales se ha hecho referencia, de integrantes de los troncos familiares demandados.

✓ 46. La prueba aportada por la parte demandante estableció, además, que no fue hasta el 10 de marzo de 1988 que un titular registral de la finca, en este caso, la corporación demandante intentó, por primera vez, realizar algún acto contradictorio al derecho de dominio que los demandados habían adquirido sobre los predios en disputa. En esa fecha, dirigió una carta a la demandada Doña Demetria Escalera instándola a cesar y desistir de construir estructuras adicionales de concreto junto a su vivienda.

✓ 47. Posteriormente, el 10 de junio de 1988, la P.F.Z. Properties, Inc. radicó la demanda en el caso del epígrafe.

48. Los demandados, por su parte, al contestar las alegaciones de la demanda, solicitaron del Tribunal que denegara las reclamaciones en su contra por el fundamento de que habían adquirido los predios a los cuales hemos hecho mención por operación de la figura jurídica de la usucapión extraordinaria.

A base de las anteriores Determinaciones de Hechos, el Tribunal formula las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La cuestión medular que el Tribunal viene obligado a adjudicar en el presente litigio se relaciona con la vieja controversia que gira alrededor de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva "contra tábulas". Ello es así porque, como podrá apreciarse, en el caso del epígrafe se produjeron paralelamente dos posesiones contradictorias sobre los predios en disputa, una registral y otra extra registral. Como se recordará, la titular registral original, Sabina Callart Lorán, lo que inscribió en el 1893, al hacerse la primera inscripción registral de la finca de 750 cuerdas conocida como Estancia Monte Grande, fue la "posesión" sobre la totalidad de la misma. Por otro lado, para esa misma fecha, ya los ascendientes de los demandados del epígrafe habían entrado, sin solicitar permiso, autorización o licencia de persona alguna, y en concepto de dueños en la posesión de sus respectivas franjas específicas de terreno, comprendidas dentro de la finca Monte Grande.

2. El hecho de que en el 1899 se hubiese convertido la inscripción de posesión de la finca Monte Grande en una de dominio -como lo autorizaba la Orden General de 4 de abril de 1899- no fue óbice para que los causantes de los demandados continuaran en la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueños que ellos estaban ejerciendo sobre los predios que ocupaban.

3. Pues bien. A fin de pasar juicio sobre el planteamiento legal de los demandados a los efectos de que ellos han adquirido por prescripción adquisitiva

extraordinaria el dominio de los terrenos en disputa; a saber: las franjas de terreno localizadas en los kilómetros 12.0, 12.4 y 12.7 respectivamente las cuales se extienden desde la Carretera 187 con la cual colindan por el norte hasta los manglares con los cuales colindan por el sur, precisa examinar cuáles eran las disposiciones legales vigentes durante el período de tiempo en el cual se produce la alegada adquisición. Veamos:

4. El Código Civil español fue hecho extensivo a las islas de Puerto Rico, Cuba y Filipinas por Real Decreto de 31 de julio de 1889. No comenzó a regir en Puerto Rico, sin embargo, hasta el 1 de enero de 1890. Rodríguez v. San Miguel, 4 D.P.R. 208 (1903); Torres v. Rubianes, 20 D.P.R. 337 (1914).

5. Por su parte, el Código Civil Revisado de Puerto Rico entró en vigor, a tenor con lo resuelto en la jurisprudencia, el 1 de julio de 1902. Sucesión Morales v. Registrador, 16 D.P.R. 114 (1910); Busó v. Busó, 18 D.P.R. 901 (1912).

6. Eventualmente, en 1930, se hizo una compilación tomando como base el Código Civil Revisado de 1902. Se incluyeron en esta compilación las leyes civiles, de carácter sustantivo, vigentes a la fecha de su publicación. Se eliminaron los artículos del Código Civil que habían sido expresamente derogados.

7. Según se explica en García v. Altuna, 17 D.P.R. 459 (1911) las disposiciones del Código Civil Revisado, pertinentes a la controversia del epígrafe, eran sustancialmente iguales a las del Código Civil español y a las de los antiguos Códigos, incluyendo la codificación conocida como Las Partidas.

8. La determinación que hemos hecho en el párrafo precedente reviste especial importancia porque es doctrina

Sentencia 21 Civil Núm. 88-1823
jurídica conocida que la usucapión se rige por las
disposiciones estatutarias vigentes al momento de comenzar
la posesión que le servirá de base. Véase, Villá v.
Registrador, 3 D.P.R. 83 (1903); Cobián v. Registrador, 11
D.P.R. 91 (1906); Subirana v. Collazo, 14 D.P.R. 520
(1908).

Así, la primera disposición legal pertinente a
nuestro análisis es el artículo 1860 del Código Civil
Revisado de 1902, ^{5/} sustancialmente igual al 1959 del
Código Civil español, y que disponía lo siguiente:

"Se prescriben también el dominio y demás
derechos reales sobre los bienes inmuebles
por su posesión no interrumpida durante
treinta años, sin necesidad de título ni
de buena fe, y sin distinción entre
presentes y ausentes, salvo la excepción
determinada en el artículo 546 de la
segunda sección del Capítulo I, Título VII
del libro segundo de este Código."

10. Este artículo del Código Civil, sin embargo,
tiene que ser objeto de análisis integrado con lo dispuesto
en los artículos 1849 del Código Civil vigente, 31 L.P.R.A.
sec. 527 ^{6/}, en el artículo 43 de la Ley Hipotecaria de
1880 y en el 35 de la Ley Hipotecaria de 1893, 30 L.P.R.A.
sec. 60. Veamos:

11. El artículo 1849 del Código Civil vigente, 31
L.P.R.A. sec. 5270 dispone:

"Contra un título inscrito en el Registro
de la Propiedad no tendrá lugar la
prescripción ordinaria del dominio o
derechos reales en perjuicio de terceros,
si no en virtud de otro título igualmente
inscrito, debiendo empezar a correr el
tiempo desde la inscripción del segundo"

^{5/} Este artículo corresponde al artículo 1859, 31
L.P.R.A. sec. 5280, del vigente Código Civil.

^{6/} Este artículo era el 1850 del Código Civil de 1902.

12. Por su parte, tanto el artículo 43 de la Ley Hipotecaria de 1880 como el 35 de la Ley Hipotecaria de 1893, 30 L.P.R.A. sec. 60, preceptuaban que:

"La prescripción que no requiera justo título, no perjudicará a tercero si no se halla inscrita la posesión que ha de producirla.

Tampoco perjudicará a tercero la que requiera justo título, si éste no se halla inscrito en el registro.

El término de la prescripción principiará a correr, en uno y en otro caso, desde la fecha de la inscripción.

En cuanto al dueño legítimo del inmueble o derecho que se esté prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación común."

13. Tanto los tratadistas que se han ocupado de este asunto como la jurisprudencia vernácula coinciden en que la correcta interpretación de las disposiciones legales precedentemente citadas es al efecto de que los bienes inscritos en el registro de la propiedad son susceptibles de ser adquiridos por usucapón por persona distinta del titular registral. Esto es lo que se conoce propiamente, como usucapón "contra tábulas". Roca Sabtre, Derecho Hipotecario, Tomo II, 7ma. Ed., Bosch, pág. 24 (1979); Martínez Irizarry, Dennis, El Principio de Fe Pública Registral, Rev. Col. Abogados de Puerto Rico, Vol. 28 pág. 719; Martínez v. Municipio, 64 D.P.R. 158 (1944).

Nótese que, aún cuando el artículo 1849 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5270, dispone que contra un título inscrito en el registro no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio si no en virtud de otro título igualmente inscrito, este precepto de ley no tiene aplicación alguna a la prescripción extraordinaria que es la que se ha invocado en el caso de autos. Dávila v. Córdova, 77 D.P.R. 137 (1954); Sucesión Rosa v. Sucesión Jiménez, 77 D.P.R. 551 (1954).

14. Obsérvese, además, que el artículo 35 de la

Ley Hipotecaria de 1893 establecía que, en cuanto al que prescribía y al dueño del inmueble que se estuviese prescribiendo y a sus sucesores que no tuvieran la consideración de terceros, se calificaría el título y se contaría el tiempo con arreglo a la legislación común. En razón de ello, ni Sabina Gallart Lorán ni sus sucesores en título gozaron de la consideración de terceros durante todo el tiempo en que los ascendientes de los demandados estuvieron prescribiendo contra ellos. Así se desprende del último párrafo del artículo 35 de la Ley Hipotecaria.

En Mollfulleda v. Ramos, 10 D.P.R. 314 (1906) se expresa:

"Si Ramos alegara los principios expuestos en los primeros tres párrafos del artículo 35 de la Ley Hipotecaria, según los que la prescripción no basada en justo título no perjudica a terceros, a menos que esté inscrita, y sólo desde la fecha de la inscripción, podría decirse que tal principio no se aplica ni incluye al dueño legítimo de bienes o inmuebles o derechos reales; ni a sus causahabientes, según la sentencia del Tribunal Supremo de España, de 11 de enero de 1888, porque, con respecto a ellos, el último párrafo de dicho artículo dispone que el título se determinará y el tiempo se computará de acuerdo con la legislación común. El Artículo 1850 del Código Civil Revisado (125) no está en contradicción con este principio, porque se refiere a los terceros que define la Ley Hipotecaria. El dueño legítimo no está considerado por el anterior artículo como tercero cuando tiene un título perfecto o derecho al mismo." (citas omitidas)

15. Por otro lado, tampoco podría invocarse la condición de terceros registrales por los integrantes de la familia Biascochea al tiempo en que, en 1938, adquirieron por compra la finca Monte Grande, dentro de cuyos límites territoriales están comprendidos los terrenos en disputa. Ello es así porque se probó durante la audiencia que, tanto en lo que respecta a la franja de terreno poseída por los integrantes del tronco familiar Quiñones-Escalera en el

kilómetro 12.0 colindantes por el norte con la Carretera 187 y por el sur con los manglares como en lo relacionado con la franja de terreno poseída por los integrantes del tronco familiar Pizarro-Acosta en el kilómetro 12.7 colindante por el norte con la Carretera 187 y por el sur con los manglares, ya la usucapión extraordinaria se había consumado a favor de dichos poseedores desde mucho antes del año 1940, en que la familia Biascochea inscribió su título de dominio en el registro de la propiedad.

Los derechos de las partes con respecto a las consecuencias jurídicas de la usucapión "contra tábulas" ya consumada se regían, para la fecha pertinente, por lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria de 1893. Por eso, al enfrentarse a una situación análoga a la del caso de autos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el año 1944, en el caso de Martínez v. Municipio, 64. D.P.R. 153 (1944), por voz del Hon. Juez De Jesús, se expresó así:

"El análisis que acabamos de hacer de la prueba nos lleva a la conclusión de que el municipio por más de sesenta y ocho años ha venido poseyendo en concepto de dueño el solar en controversia pública, pacífica e ininterrumpidamente.

Establecida esta conclusión, nos hallamos frente a dos posesiones simultáneas: la del demandante y sus causantes, que podríamos llamar simbólica porque sólo ha existido en los libros del registro de la propiedad; y la del demandado, que podríamos llamar de hecho porque ha existido en la realidad. Ahora bien, ¿cuál de las dos debe prevalecer a los efectos de producir la adquisición de dominio por prescripción?

Siendo la finalidad fundamental de la Ley Hipotecaria la protección de tercero, no podía dejar a éste indefenso y por eso dispuso en el primer párrafo de su artículo 35 que "La prescripción que no requiera justo título no perjudicará a tercero si no se halla inscrita la posesión que ha de producirlo." (Bastardillas nuestras.) Empero el dueño que tiene inscrita la posesión de un inmueble, ya fuere el que inscribió mediante expediente posesorio, ya el último que haya adquirido a título oneroso o lucrativo o cualquiera de los dueños intermedios, no tiene la condición de tercero que contempla el último párrafo

del citado artículo, que dice: "En cuanto al dueño legítimo del inmueble o derecho que se está prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación común."

Manuel Dorta Duque, en su obra titulada Curso de Legislación Hipotecaria, pág. 297, explicando el alcance del artículo 35 de la Ley Hipotecaria de Cuba, idéntico al 35 de la nuestra, dice:

El dominio es un derecho real que implica necesariamente una relación material con el inmueble, la que se realiza por la posesión ostensible y pública; en cambio la hipoteca no es sino una simple relación jurídica, a los efectos de asegurar o garantizar, en su día, el cumplimiento de una obligación principal. Luego, es justa la solución del legislador cuando declara que la prescripción perjudicará al que adquiera a título de dueño un inmueble, porque frente a éste, la posesión actúa de manera ostensible y evidente; pero que, en cambio, no perjudicará si no está inscrita la posesión o el título, por ejemplo, al acreedor hipotecario, porque a éste no le afectan, ni por ende, pueden perjudicarlo, los actos posesorios de un tercero. Al que adquiera el dominio le interesa la relación posesoria, y si ésta corresponde a otra persona distinta de la que aparece en el Registro -como que para producir efecto en la prescripción la posesión tiene que ser pública-, no puede el titular del dominio ampararse en la inscripción, alegando desconocer o negar los actos necesariamente ostensibles de la posesión."

Y Morell, en su obra Legislación Hipotecaria, volumen 2, pág. 656, comentando el mismo artículo de la Ley Hipotecaria española, dice:

"Nosotros creemos que el artículo 35 debe ser interpretado con arreglo a sus palabras, y puesto que no distingue, tan dueño del inmueble o derecho real es el que lo fuese al empezar la prescripción, como el que lo fuese al fin, y ya hubiera adquirido por título lucrativo o por título oneroso. Todos ellos, además, se hallan en iguales circunstancias; todos, así el primero, como el último, como el intermedio, deben saber quién posee sus fincas y por qué las posee, y son igualmente responsables de su abandono. Considera la ley, dice Escosura, y lo aceptamos nosotros, tanto al dueño como al poseedor, como dos representaciones únicas; la de aquél, compuesta de todos los dueños que han tenido derecho sobre la finca; la de éste, de todos los poseedores

que sucesivamente la han gozado y disfrutado; el último dueño sufre los efectos de las negligencias propias y de los descuidos de los dueños que le han precedido, así como el último poseedor reúne en sí todos los derechos que sucesivamente han ido adquiriendo por la posesión los que antes que él poseyeron."

Y por último, como decía la Serna, "El que viendo una finca suya poseída por otro carece de título para tenerla, calla, sólo puede decirse engañado por su negligencia. No debe quejarse de que una ley hecha con diferente objeto, no venga en su auxilio."

En el mismo sentido se pronuncian Galindo y Escosura, en su obra Legislación Hipotecaria, volumen 2, págs. 411 et seq., y las sentencias del Tribunal Supremo de Cuba de 3 de noviembre de 1906, 22 de noviembre de 1913, 24 de noviembre de 1915 y 21 de noviembre de 1935." (citas omitidas)

16. Otro tanto ocurriría si se tratara de invocar la condición de terceros registrales de los titulares Biascochea en lo que respecta a la usucapión en curso por parte de los Pizarro-Fuentes y sus descendientes sobre la franja de terreno localizada en el kilómetro 12.4 de la Carretera 187. La prueba indicó que, cuando menos, desde el 1922, ya los integrantes del tronco familiar demandado estaban en la posesión pública, pacífica, no interrumpida y en concepto de dueños del referido predio de terreno. Cuando en el año 1940 los Biascochea inscriben su título sobre la finca Monte Grande, no tomaron medida alguna para interrumpir la posesión que los Pizarro-Fuentes estaban ejerciendo sobre el predio que poseían. Toleraron pacientemente dicha posesión y, ni judicial ni extrajudicialmente, tomaron medida alguna para ejercer sus derechos dominicales sobre la susodicha franja. Personalmente les constaba que los poseedores no pagaban canon o merced, ni a ellos ni a persona otra alguna, por el disfrute del predio que poseían. Por tanto, los Biascochea, con su conducta, permitieron que en el 1952 se

consumara la prescripción adquisitiva del dominio sobre la franja de terreno localizada en el kilómetro 12.4, colindante por el norte con la Carretera 187 y por el sur con los manglares, a favor de los Pizarro-Fuentes. Ello es así porque, como ya hemos visto, la ley no distingue entre el que fuese dueño del inmueble al empezar la prescripción como el que lo fuese al final. Los comentaristas están acordes con que, tanto el primer dueño como el último, como el intermedio, deben saber quién posee sus fincas y por qué las posee. Todos son igualmente responsables de su abandono. Véase Morell, Legislación Hipotecaria, Volumen 2, pág. 656, según citado por el Tribunal Supremo en Martínez v. Municipio, supra.

17. Finalmente, tampoco procedería -como argumento en oposición al título de dominio que los causantes de los demandados adquirieron por usucapión sobre los predios en disputa- la alegación de que la actual titular registral, la aquí demandante P.F.Z. Properties, Inc., es un tercero registral. En su caso, la prueba demostró que dicha corporación adquirió la finca Monte Grande y la inscribió en el registro de la propiedad en el 1960, mucho tiempo después de que se hubiese consumado en los demandados y en sus antecesores en título la prescripción adquisitiva del dominio sobre las franjas de terreno en disputa. Aún más. Tanto la prueba documental como la testifical ofrecida durante la audiencia indicó que los funcionarios y oficiales de la corporación demandante tuvieron conocimiento de que integrantes de los troncos familiares demandados estaban en posesión de los predios en contienda. No sólo sus funcionarios observaron las estructuras que los demandados habían ubicado sobre los referidos terrenos si no que en todo momento tuvieron conocimiento de que éstos no pagaban canon ~~o~~ merced alguna.

La evidencia demostró con entera claridad, además, que al tiempo de otorgarse las escrituras mediante las cuales la demandante advino titular de la finca Monte Grande, los vendedores y la compradora tomaron en consideración, para fijar el precio que se pagaría por el inmueble, el hecho de que integrantes de los troncos familiares demandados estaban en posesión de los predios que ocupan.

Al igual que la familia Biascochea, en ningún momento entre el 1960 en que adquirió el título sobre la finca y el 1980 cuando entró en vigor la vigente Ley Hipotecaria, la demandante tomó medida alguna, judicial o extrajudicial, para impugnar la usucapión que ya se había consumado sobre los terrenos en disputa. A estos efectos, resulta pertinente citar al Profesor Dennis Martínez Irizarry cuando dice:

"En vista de ello, el tercero registral, cuando adquiere de un titular registral que no está poseyendo materialmente la finca, debe cerciorarse del carácter y del tiempo que ha durado la posesión del poseedor extraregistral, ya que la fe pública registral no le protege en su adquisición si éste ha poseído por tiempo suficiente para, de acuerdo con la legislación civil, haber adquirido el derecho por usucapión." (citas omitidas)
El Principio de Fe Pública Registral,
supra, pág. 750.

18. En la eventualidad de que la P.F.Z. Properties, Inc. hubiese invocado su condición de tercero registral frente a la usucapión consumada luego de la aprobación de la vigente Ley Hipotecaria, tal defensa tampoco prosperaría. Veamos:

El artículo 107 de la Ley, 30 L.P.R.A. sec. 2357, fue enmendado para reconocer a terceros adquirentes del dominio frente a usucapientes por prescripción ordinaria o extraordinaria. La enmienda extendió la protección a aquél adquirente (a) que desconociera la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente y (b)

que dentro de un año luego de la adquisición interpusiera acción judicial para negar los efectos de la usucapión consumada antes de la adquisición o dentro de dicho plazo. Añade la enmienda que, transcurrido dicho término, cesará para el tercero la protección concedida en dicho artículo y se juzgará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Aun cuando interpretáramos que la enmienda que se hizo en 1979 a la vigente Ley Hipotecaria es de aplicación retroactiva a adquisiciones hechas antes de su vigencia, la misma no sería de aplicación a los hechos del caso del epígrafe. Como podrá apreciarse, la demandante no cumple con ninguno de los dos requisitos exigidos por el estatuto. La prueba demostró que sus funcionarios tenían conocimiento de la prescripción consumada y, además, no radicó la acción judicial pertinente, ni aun dentro del año siguiente a la vigencia de la ley, para negar los efectos de dicha usucapión consumada.

19. En resumen, el único argumento adicional que concebiblemente podría esgrimirse para negar los efectos de la prescripción adquisitiva en este caso específico sería el de que el ascendiente de uno de los troncos familiares demandados que originalmente entró en posesión de terrenos dentro de las áreas en disputa lo fue un esclavo -de nombre José María- y que éste, por razón de que no era "persona", según la legislación vigente en aquel entonces, no tenía capacidad jurídica para adquirir y transmitir derechos dominicales^{7/} sobre inmuebles.

Pero es que ya es muy tarde en el curso de la historia de la humanidad para tan siquiera ponderar esa

^{7/} En honor a la verdad, ninguna de las partes, ni directa ni indirectamente, trajo a colación esta cuestión durante el curso del litigio.

posibilidad jurídica. La Ley de 10 de marzo de 1873 aboliendo la esclavitud en la isla de Puerto Rico y la Enmienda XIV de la Constitución de los Estados Unidos, aprobada a raíz de la Guerra Civil norteamericana, ciertamente tuvieron el efecto de erradicar la ficción jurídica que negaba a los seres humanos victimizados por la esclavitud, la condición de personas que, desde siempre, el Creador les había reconocido.

20. En lo que respecta a las reclamaciones de la parte demandante contra la demandada Aurora Pizarro Peñaloza, no hay duda de que las mismas deben ser declaradas con lugar por lo menos en lo que se refiere a prohibir a ésta que construya o realice mejoras en la estructura que, como poseedora de buena fe, tiene ubicada sobre terrenos propiedad de la demandante. Ello es así porque, al no contestar la demanda ni en forma otra alguna haber comparecido al pleito, está en rebeldía con las consecuencias jurídicas resultantes. Continental v. Isleta Marina, 106 D.P.R. 809 (1978). No procede, sin embargo, que se declare con lugar la solicitud de la corporación demandante para adquirir, por accesión, la estructura en que habita dicha Aurora Pizarro Peñaloza ni la que es propiedad del demandado Néstor Rivera -también en rebeldía- y que están ubicadas en la finca Monte Grande. La demandante no ofreció prueba alguna, durante el acto del juicio, sobre el costo de los materiales y de la mano de obra o del costo de reproducción de las estructuras de dichos demandados, de conformidad con lo que requiere el artículo 297 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1164.

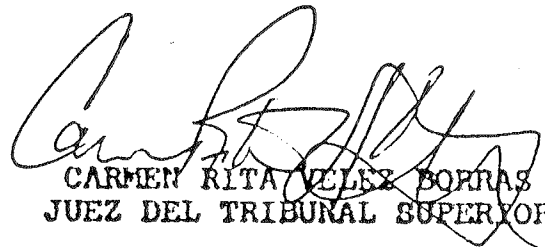
21. Sólo nos resta señalar que el del epígrafe no es el procedimiento adecuado para realizar la partición judicial de las participaciones específicas que corresponden a cada uno de los integrantes de los troncos

familiares Quiñones-Escalera, Pizarro-Acosta y Pizarro-Puentes en los respectivos predios de terreno que ellos y sus causahabientes adquirieron por usucapión extraordinaria. Tampoco es éste el procedimiento adecuado para llevar a cabo el deslinde y establecer los puntos de colindancia específicos entre los terrenos de la titular registral P.F.Z. Properties, Inc. y aquellos predios comprendidos dentro de la finca Monte Grande que hemos determinado que son propiedad de los integrantes de los troncos familiares demandados.

El Tribunal dictará sentencia de conformidad con las anteriores Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho.

REGISTRESE Y NOTIFIQUESE.

Dada en Carolina, Puerto Rico a 5 de abril de 1990.


CARMEN RITA VELEZ BORRAS
JUEZ DEL TRIBUNAL SUPERIOR

EN EL TRIBUNAL SUPERIOR DE PUERTO RICO
SALA DE CAROLINA

P.F.Z. PROPERTIES, INC.

Demandante

Vs.

DEMETRIA ESCALERA Y OTROS

Demandados

CIVIL NUM. 88-1823

SOBRE:

INJUNCTION PRELIMINAR Y
PERMANENTE Y ACCION CIVIL

S E N T E N C I A

Vistas las anteriores Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho las cuales se incorporan y se hacen formar parte integrante de la presente, el Tribunal dicta sentencia en los siguientes términos:

1. Se declara sin lugar la demanda, en todas sus partes, en cuanto a los demandados Demetria Escalera Osorio, Rafael Pizarro Quiñones, Santiago Quiñones Escalera; Domitila Quiñones Escalera; la Sucesión de Altagracia Acosta y Jesús María Pizarro; Jesús Victorio Pizarro Acosta, Rosario Pizarro Acosta; Juana Pizarro Fuentes y la Sucesión de Gumersindo Pizarro Acosta.

2. Se declara con lugar la demanda en cuanto a la demandada Aurora Pizarro Peñaloza. En consecuencia, se dicta una orden de injunction permanente requiriendo a dicha demandada o a cualquier persona que actúe en su nombre que cese y desista de construir o en forma alguna mejorar las estructuras ya existentes en la finca Monte Grande propiedad de la demandante P.F.Z. Properties, Inc. localizada en el kilómetro 12.9 de la Carretera Municipal número 187 que discurre de Boca de Cangrejos a Lofza Aldea.

3. Se declara sin lugar la demanda contra los demandados Aurora Pizarro Peñaloza y Néstor Rivera en lo que respecta a decretar la accesión a favor de la demandante sobre las estructuras que dichos demandados

Sentencia

2

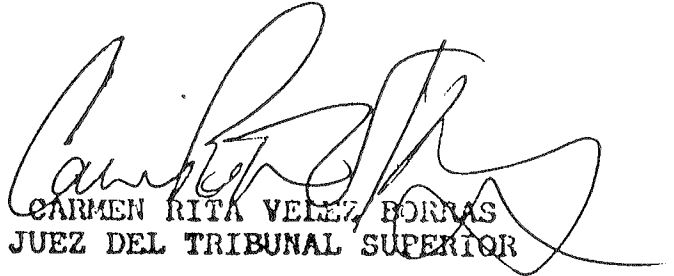
Civil Núm. 88-1823

poscen en la finca Monte Grande.

La presente sentencia se dicta sin imposición de honorarios de abogado. La parte demandante satisfará las costas del litigio.

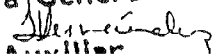
REGISTRESE Y NOTIFIQUESE.

Dada en Carolina, Puerto Rico a 5 de abril de 1990.


CARMEN RITA VELEZ BORRÁS
JUEZ DEL TRIBUNAL SUPERIOR

CERTIFICO: FELICITA ROSADO TORRES

Secretaría General


Escritor