Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL VII

CORPORACIÓN YAUCO FLORIDA Demandante-Apelado v. RAFAEL L. MÉNDEZ RODRÍGUEZ Y OTROS Demandados-Apelantes	KLAN201400730	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce Caso Núm. J AC2009-0706 Sobre: Acción Reivindicatoria

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, y las Juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de agosto de 2015.

Comparece el señor Rafael Méndez Rodríguez (señor Méndez o apelante) mediante el recurso de apelación de título presentado el 8 de mayo de 2014. Solicita que se revoque la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce (TPI) el 31 de marzo de 2014, notificada el 8 de abril del mismo año. Mediante dicho dictamen el TPI desestima los reclamos de reivindicación, de incautación sin compensación, y el de compensación por uso ilegal solicitados en la Demanda de Reivindicación y Daños instada por la Corporación Yauco Florida (la Corporación o la parte apelada) en contra del señor Méndez. El TPI únicamente declara Ha Lugar el reclamo referente a la remoción del pozo séptico ubicado en la propiedad de la Corporación, ordenando que el costo de esa operación sea compartido por la mitad entre la Corporación y el señor Méndez.

Por los fundamentos que exponemos a continuación modificamos la Sentencia apelada; y así modificada, la confirmamos.

I.

El 2 de noviembre de 2009 la Corporación presenta una Demanda de Reivindicación y Daños en contra del señor Méndez en donde alega, en síntesis, que el señor Méndez ocupa de mala fe una franja de terreno perteneciente a la Corporación. En apoyo de su reclamo, la parte apelada manifiesta que el señor Méndez es un ocupante de mala fe en el terreno de la Corporación ya que, de manera clandestina oculta y sin que mediara autorización de la Corporación, dicha parte construyó un pozo séptico en el terreno de la parte apelada. En atención a ello, la Corporación le solicita al TPI la demolición y remoción del pozo séptico y que se repongan las cosas a su estado primitivo a costa y cargo del señor Méndez. Además, le requiere el pago de $50,000.00 por concepto de compensación por el uso ilegal del terreno, ya que las acciones del señor Méndez perturban la posesión y disfrute de la una parte de su propiedad.

Posterior a múltiples trámites procesales, incluyendo la conclusión del proceso de Descubrimiento de Prueba, el 22 de junio de 2012, las partes presentan el Informe de Conferencia con Antelación a Juicio. En el él las partes estipulan, en síntesis, los siguientes cuatro (4) hechos:

> 1) La Corporación es titular en pleno dominio de la finca número 10,446 sita en Yauco y adquirida el 24 de octubre de 2002.
>
> 2) El señor Méndez es dueño de la finca número 12,418 sita en Yauco y adquirida el 10 de mayo de 2006 de el señor Sadi Ortiz Rosado y la señora Ana Céldia Rivera Caraballo.
>
> 3) Que previo a la Demanda el señor Méndez contrató los servicios de GEO Bounderies PSC, Land Surveying Co. Quienes prepararon un plano con fecha del 22 de junio de 2007.
>
> 4) La Corporación admite que desconoce quién construyó el pozo séptico debajo de su propiedad.

Luego de otros incidentes procesales se celebra el juicio en su fondo los días 12 y 13 de febrero de 2014. Durante el primer día de juicio testifica por parte de la Corporación el señor Ángel Román Más, Hidrólogo; y la señora Eileen María Coffey Mercado, Presidenta de la Corporación. Por parte del señor Méndez, se presenta el testimonio de la señora Claribeth Fantauzzi Nazario, esposa del señor Méndez; y el propio señor Méndez. Al día siguiente testifica el señor Pedro Jaime Torres Rivera, exalcalde del Municipio de Yauco.

Finalmente el TPI emite Sentencia el 31 de marzo de 2014, notificada el 8 de abril del mismo año. Mediante dicho dictamen, en su parte dispositiva ,el TPI determina lo siguiente:

> Vistas las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho a las que ha llegado este Tribunal, se desestiman los reclamos de reivindicación, de incautación sin compensación y el de compensación por uso ilegal, se declara Ha Lugar solamente el reclamo de que procede la remoción del pozo séptico y limpieza del área pero se ordena que el costo de esa operación sea compartido por la mitad entre las partes demandante y demandados, por lo que se ordena a los demandados el pago de $6,250.00 a la [C]orporación demandante para que [é]sta desembolse la otra mitad del costo y lleve a cabo la operación de remoción del pozo séptico y limpieza lo antes posible. Se dicta esta Sentencia sin imposición de costas ni gastos del proceso[,] ni honorarios de abogado.

Inconforme con la referida Sentencia, el señor Méndez acude a este Tribunal mediante el recurso de apelación de título. Hace el siguiente señalamiento de error:

> 1. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE PONCE AL OBLIGAR A LA PARTE DEMANDADA-APELANTE A PAGAR LA MITAD DEL COSTO DE REMOCIÓN DEL POZO SÉPTICO TODA VEZ QUE:
>
> > A. LA RECLAMACIÓN DE INVASIÓN DE TERRENO ES IMPROCEDENTE POR NO HABERSE CONSTRUIDO EL POZO SÉPTICO POR LA DEMANDADA;
> >
> > B. POR NO HABERSE PRESENTADO LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA EN EVIDENCIA QUE DEMOSTRARÍA QUE [NO] HAY INVASIÓN.

> C. PORQUE LA DEMANDANTE-APELADA ESTÁ IMPEDIDA POR SUS PROPIOS ACTOS DE RECLAMARLE A LA DEMANDADA-APELANTE;
>
> D. POR HABER TRANSCURRIDO MÁS DE SEIS MESES DE [SIC] DESDE LA VENTA POR LO QUE NO PUEDE HABER SANEAMIENTO POR DEFECTO Y OTRO;
>
> E. LA RECLAMACIÓN ESTÁ PRESCRITA;
>
> F. FALTA UNA PARTE SOBRE LA CUAL NO SE PUEDE DISPONER DEL PLEITO.

Mediante nuestra resolución del 20 de mayo de 2014 le ordenamos al señor Méndez a presentar la transcripción de la prueba oral estipulada. Luego de múltiples trámites procesales al respecto, el 23 de octubre de 2014 el señor Méndez presenta un disco compacto con la grabación del juicio. Posteriormente, el 20 de noviembre de 2014 comparece nuevamente el apelante y somete copia de la transcripción y notifica que el representante legal de la Corporación, le informó -sin mayor detalle y vía correo electrónico- que no representa a la parte apelada en el proceso apelativo. En vista de ello, el 26 del mismo mes y año emitimos Resolución al efecto en donde indicamos que tras haber pasado más de treinta (30) días sin que la Corporación presentara objeciones a la prueba oral presentada, se estipulaba la misma. En adición, le otorgamos treinta (30) días para que presentara su alegato. Ante la incomparecencia de la parte apelada, el 27 de enero del presente año dimos por sometido y perfeccionado el recurso.

Considerando la comparecencia de la parte apelante, el examen y estudio de la Transcripción Estipulada, así como las distintas normativas de Derecho aplicables, nos encontramos en posición de adjudicar esta controversia.

II.

Entre las acciones protectoras del dominio figura la acción reivindicatoria. La acción reivindicatoria se entabla para reclamar la entrega de la cosa cuando ésta se halle en posesión de un

tercero sin título alguno sobre la misma. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, Tomo III, Vol. 1, pág. 162. Este derecho emana del Artículo 280 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 1111, el cual dispone que el propietario tendrá acción contra el tenedor y poseedor de la cosa para reivindicarla. Véase además, *Soc. Gananciales v. G. Padín Co., Inc.*, 117 D.P.R. 94 (1986). Los requisitos para reivindicar son: a) que el demandante justifique su derecho de propiedad; que la acción se dirija contra quien tenga la cosa en su poder; que no concurra ningún derecho del demandado que justifique su pretensión de retener la cosa frente al propietario; y, por último, que la cosa de que se trate quede debidamente identificada. Puig Brutau, *op.cit.*, pág. 170. Véase además, *Pérez Cruz v. Fernández*, 101 D.P.R. 365 (1973); *Girod Lube v. Ortiz Rolón,* 94 D.P.R. 406 (1967); *Almodóvar v. Nolla*, 85 D.P.R. 771 (1962).

Por su parte, el objeto de la reivindicación no es recobrar cualquier cantidad de terreno, sino una cantidad específica y determinada. El demandante debe señalar, definir e identificar cumplidamente el terreno que se pretende reivindicar, fijando con precisión su situación, cabida y linderos. Además, debe demostrar durante el juicio que el predio que se reclama es aquél a que se refieren los documentos, título y demás medios de prueba en que el demandante funde su pretensión. *Pérez Cruz v. Fernández*, supra; *Castrillo v. Maldonado*, 95 D.P.R. 885 (1968); *E.L.A. v. Pérez Valdivieso*, 83 D.P.R. 863 (1961). Para prevalecer en una acción de esta naturaleza, el demandante deberá basar su acción reivindicatoria en la fuerza probatoria de sus títulos y no en la debilidad del título de la parte demandada. *Castrillo v. Maldonado*, supra. Véase además, *Sucn. Arce v. Sierra*, 70 D.P.R. 841 (1950); *Sucn. Meléndez v. Almodóvar,* 70 D.P.R. 527 (1949).

Es decir, la prueba de un derecho incumbe a quien pide su reconocimiento. Puig Brutau, *op.cit.*, pág. 184.

De la misma forma, nuestro Código Civil en su Artículo 297, 31 L.P.R.A. sec. 1164, dispone que: "[e]l dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en las secs. 1468 y 1469 de este título, o a obligar al que fabricó o plantó, a pagar el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente". **Sin embargo, en caso de mala fe por parte del que haya edificado, plantado o sembrado, nuestro Código le otorga al dueño del terreno la opción de exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembre, reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.** Artículo 299 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1166. Por tanto, el que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización. Artículo 298 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1165. La diferencia entre el edificante de buena fe y el de mala fe radica en que el edificante de mala fe no posee un título o acto jurídico que aparente una legítima adquisición o cuando el poseedor no ignora los vicios que invalidan o hacen ineficaz esa adquisición. Véase, *Cedó v. Laboy*, 79 D.P.R. 788 (1956). En adición, recordemos que la buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba. Artículo 264 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1425.

Por último, es norma reiterada que el alcance de la revisión judicial de las determinaciones de hechos emitidas por el Tribunal de Primera Instancia basadas en la apreciación de la prueba no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Como regla general, no se intervendrá con la apreciación de la prueba, las determinaciones de hechos, y las adjudicaciones de credibilidad

que haga el foro de instancia. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 D.P.R. 31 (2009); *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 D.P.R. 509 (2006); *Trinidad García v. Chade*, 153 D.P.R. 280 (2001).

En consideración a lo anterior, los tribunales apelativos deben brindarle gran deferencia al juzgador de los hechos, pues éste se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo y los conflictos de prueba deben ser resueltos por el foro primario. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 D.P.R. 345 (2009); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods P.R.,* 175 D.P.R. 799 (2009). Es el juez de instancia quien de ordinario está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue él quien oyó y vio declarar a los testigos. Más aún, el juez sentenciador, ante quien deponen los testigos, es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, de poder apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones, manerismos, dudas, vacilaciones y, por consiguiente, de ir formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad. *Argüello v. Argüello,* 155 D.P.R. 62 (2001). Véase además, *Figueroa v. Am. Railroad Co.*, 64 D.P.R. 335 (1994).

No obstante, aunque el arbitrio del juzgador de los hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto y una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal. *Méndez de Rodríguez v. Morales Medina*, 142 D.P.R. 26 (1996). Si un análisis integral de la prueba refleja que las conclusiones del tribunal *a quo* están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida, éste ha cometido un error manifiesto. *Íd.* Véase además, S.*L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.,* supra; *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods P.R.*, supra. Por lo tanto, en vista de dicha función revisora este Tribunal -por vía de

excepción- puede intervenir con la apreciación de la prueba que ha hecho el foro de instancia cuando existe error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión por parte del juzgador de los hechos. *Rolón García v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 D.P.R. 420 (1999); *López Vicil v. I.T.T. Intermedia, Inc.*, 142 D.P.R. 857 (1997); *Pueblo v. Collado Justiniano*, 140 D.P.R. 107 (1996). En adición, es principio establecido los foros apelativos pueden dejar sin efecto las determinaciones de hechos realizadas por el foro de instancia, siempre que "del examen de la totalidad de la evidencia el Tribunal de revisión queda definitiva y firmemente convencido que un error ha sido cometido, como es el caso en que las conclusiones de hecho están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida". *Maryland Casualty Co. v. Quick Const. Corp.*, 90 D.P.R. 329 (1964).

III.

En el recurso de apelación ante nuestra consideración nos corresponde resolver si el TPI actuó conforme a Derecho o no al imponerle al señor Méndez el pago de la mitad del costo que implica llevar a cabo la operación de remoción del pozo séptico y limpieza del área en donde éste ubica; es decir $6,250.00. La otra mitad del costo se le impuso a la Corporación. En su recurso de apelación el señor Méndez aduce, en síntesis, que el TPI erró al imponerle la mitad del costo de la operación de remoción de un pozo que existe en un predio que no es el suyo, que no construyó, y que existía en la propiedad de la Corporación antes de que él adquiriera su propiedad. Le asiste la razón. Veamos.

En la Demanda de Reivindicación presentada por la Corporación, dicha parte alegó que el señor Méndez era un invasor y ocupante de mala fe y que de manera oculta y clandestina construyó un pozo séptico en su terreno. Como parte de su reclamo de reivindicación, la Corporación solicitó la demolición de

la obra incluyendo la remoción del pozo y la restauración del área a costa y cargo del señor Méndez. Es decir, la Corporación pretendía que se le adjudicara el Artículo 299 del Código Civil, *supra* y que dicha parte se hiciera responsable de reponer a su estado primitivo el pedazo de tierra supuestamente ocupado de la finca de la Corporación.

En el presente caso, las partes estipularon -entre otras cosas- que la Corporación admite que desconoce quién construyó el pozo séptico debajo de su propiedad. Dicha cuestión surge expresamente del Informe de Conferencia con Antelación a Juicio, y de la Sentencia apelada. Las partes también estipularon tres *exhibits*; entre ellos uno titulado "Informe Sobre la Finca 10,446 de Yauco Inscrita al Folio 64 del Tomo 484" con fecha del 3 julio de 2012. De dicho Informe se desprende que la finca 10,446 -la finca de la Corporación- arrastra una servidumbre de agua y paso al ser ésta una segregación de la finca 4,152 y que dicha servidumbre fue inscrita en la primera inscripción de la finca 4,152 otorgada el 15 de agosto de 1950; finca que es adjudicada a favor del señor Mario Luis Mercado Parra. En adición dicho Informe refleja que el señor Mercado Parra estaba autorizado a hincar pozos e instalar no más de una bomba en cada uno de los predios.

Ante este cuadro fáctico conviene destacar -de manera resumida- algunas de las diecinueve (19) de las Determinaciones de Hecho incluidas en la Sentencia:

> 1. La demandante Corporación Yauco Florida adquirió la finca de su propiedad, y sobre la que aquí se reclama, el día 24 de octubre de 2002.
>
> 2. La parte demandante adquiere su propiedad por conducto de una permuta de acciones que le hiciera a la Sucesión Mario Mercado.
>
> 3. El día 10 de mayo de 2006 los demandados adquirieron una propiedad colindante con la de la demandante.

> 4. Para el año 1996 el señor Pedro Jaime Torres arrendó la propiedad que ahora pertenece al señor Méndez, al señor Sadi Ortiz Rosado y su esposa.
>
> 6. Al señor Pedro Jaime Torres le consta que existía el pozo séptico objeto de esta controversia por lo menos desde el 1996, ya que el área donde ubica dicha propiedad nunca ha tenido alcantarillado sanitario.
>
> 7. Al adquirir el predio colindante con la propiedad de la parte demandada, el señor Méndez conocía que la misma carecía de alcantarillado sanitario; que la estructura estaba en uso, y que se servía de un pozo séptico pero él no sabía dónde ubicaba dicho pozo cuando la compró.
>
> 8. La propiedad del señor Méndez nuevamente fue utilizada y arrendada por el actual Alcalde de Yauco, Hon. Abel Nazario, varios meses antes de las elecciones del 2008.
>
> 10. No se sabe cuándo ni quién construyó el pozo séptico que ubica en la propiedad de la Demandante. Sin embargo, cuando se hizo la evaluación de dicho terreno el 16 de marzo de 2012, el mismo no estaba conectado a estructura alguna y no estaba en funcionamiento.
>
> 15. **En un área de terreno dentro de la propiedad de la parte demandante y cercana a la colindancia de ésta con la propiedad de los demandados, ubica el pozo séptico instalado que no está instalado y no sirve a ninguna propiedad, <u>pero su existencia requiere que se tomen medidas de mitigación pertinentes y necesarias encaminadas a la remoción y restauración del área afectada por esa instalación que en efecto se usó por varios años</u>.** (Énfasis nuestro).
>
> 16. El pozo séptico ubicado en la propiedad de la parte demandante no es visible a la vista por haber estado cubierto por tierra y una capa vegetal.
>
> 17. El perito de la parte demandante, el hidrólogo Ángel J. Román Más, declaró que por su tamaño, el pozo séptico únicamente sirvió a una casa y que él entiende fue la del señor Méndez. Concluyó además que dicho pozo, sirviendo a una sola propiedad, no es una construcción ilegal por no estar regulado por la Junta de Calidad Ambiental ni ninguna otra agencia de Gobierno que él conozca.

En base a las Determinaciones de Hecho, la prueba estipulada, la prueba presentada y la credibilidad que le mereció la prueba testifical presentada, el TPI correctamente determinó que la prueba aportada por la Corporación no estableció el señor Méndez

estuviera en alguna ocasión en posesión de algún predio de terreno de la parte apelada y por ende, precedió a desestimar el reclamo de reivindicación. Señala la Sentencia que tampoco se aportó prueba que reflejara que el pozo séptico, el cual -repetimos- queda ubicado en propiedad de la Corporación y que en algún momento se presume que sirvió a la propiedad del señor Méndez, fuera construido sin el consentimiento de los dueños actuales ni de los anteriores del predio donde ubica; entiéndase de la Corporación presidida por la señora Coffey Mercado, de la Sucesión Mario Mercado, o del propio Mario Mercado. Ante la realidad de no saber cuándo ni quién construyó el pozo en cuestión, el TPI concluyó que no se puede reclamar que el señor Méndez, que adquirió su propiedad en el 2006, posee algún predio en la finca de la Corporación y correctamente procede a desestimar los reclamos de incautación sin compensación y de compensación por uso ilegal.

En el caso de autos, observamos que cada una de las determinaciones a las que llegó el TPI está sustentada por la prueba presentada y es cónsona con el derecho vigente. Por ello, le concederemos gran deferencia a las determinaciones de hechos realizadas y no intervendremos con la apreciación de la prueba, las determinaciones de hechos ni con las adjudicaciones de credibilidad. Sin embargo, sí erró el TPI en cuanto a su adjudicación concerniente a quién o quiénes sufragarían costo de la remoción del pozo séptico.

El TPI dispuso en su Sentencia que la prueba reflejó que el pozo séptico no está en uso ni sirviendo a ninguna propiedad desde hace varios años, pero que conforme a las recomendaciones del perito hidrólogo es necesario que se tomen medidas de mitigación pertinentes y necesarias encaminadas a la remoción y restauración del área afectada por esa instalación. Con respecto a

ello, en la Sentencia objeto del presente recurso el TPI se expresó de la siguiente manera:

> El Tribunal entiende que, aunque no está reglamentado en Puerto Rico, ni la construcción, ni manejo de pozos sépticos que se han usado para para una sola residencia, **procede en este caso, en equidad, se tomen medidas necesarias, recomendadas por el Hidrólogo Román-M[á]s y conforme la recomendación de [é]ste, se realice la remoción del pozo séptico y se restaure el área afectada.** Surge de la prueba desfilada que dicho trámite tendrá un costo de $12,500.00. Dicho pozo séptico ubica en la propiedad de la demandante pero en un área muy cercana a la propiedad de los demandados y la realidad es que la contaminación que se va a limpiar, donde ubica el pozo y sus alrededores, beneficia tanto al predio de la demandante como al de los demandados y ante ello, en equidad se resuelve por este Tribunal que la parte demandada sufrague la mitad del costo de dicha remoción y limpieza del área y **se dictar[á] Sentencia ordenando a los demandados el pago a la demandante de los $6,250.00 que corresponden a la mitad del costo de dicha mitigación.**

Ante la total ausencia de evidencia que justifique adjudicarle la remoción del pozo al señor Méndez, el TPI recurrió a los remedios de equidad que nos provee nuestro ordenamiento jurídico. Los principios generales del Derecho o lo que se conoce como equidad, imponen a los Tribunales la obligación de resolver los casos y controversias ante su consideración, ello independientemente de que haya insuficiencia u obscuridad de la ley. Expresa el Artículo 7 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 7, que cuando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos. Es decir, bajo las normas de equidad el Tribunal puede resolver utilizando la metodología del razonamiento analógico. **Esta discreción y su relación con los remedios en equidad implican que el Tribunal no está obligado a conceder el remedio específico que solicita el demandante. Así, el Tribunal puede crear un remedio**

compatible con los intereses involucrados. (Énfasis nuestro). *Asoc. de Maestros v. Srio. del Dept. de Educación*, 178 D.P.R. 253 (2010).

Cónsono con lo anterior, el TPI resolvió que ambas partes, tanto la Corporación como el señor Méndez deben de sufragar el costo de la remoción del pozo en partes iguales. Razonó el TPI que ello es un remedio compatible para ambas partes, ya que con el hecho de que la limpieza por ambas partes por la cercanía del pozo al predio del señor Méndez. Sin embargo, ello es errado, pues esa determinación indiscutiblemente afecta los intereses pecuniarios del señor Mendoza. El TPI determinó, y este tribunal confirma, que el pozo séptico que ubica en la propiedad de la Corporación **no** lo construyó el señor Mendoza ni sirve a su propiedad. Por lo tanto, concluimos que es arbitraria e injustificada en Derecho la imposición de un gasto sobre un bien que no le pertenece. Máxime cuando nuestro propio Código Civil establece en su Artículo 295, 31 L.P.R.A. sec. 1162, que todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario. A falta de prueba que demostrara que el señor Méndez hincó el pozo séptico en el terreno de la Corporación, y habiendo determinado el TPI que el pozo está en desuso, erró dicho foro al imponerle al señor Méndez a sufragar la mitad del costo de remoción y restauración del área afectada por la instalación y ubicación del pozo séptico. En consecuencia, concluimos que la Corporación es responsable en su totalidad de financiar dichos gastos.

Por último, el señor Méndez solicitó en su recurso de apelación que se le impusiera a la Corporación $10,000.00 en honorarios de abogado, más costas y gastos. Recordemos que la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1 provee para la concesión de costas y la imposición de honorarios

de abogado. En cuanto a los honorarios de abogado, la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil dispone lo siguiente:

> En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1(d).

Se puede apreciar que la citada Regla no define qué constituye conducta temeraria o frívola; pero nuestro Tribunal Supremo ha expresado que la temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 D.P.R. 486 (2005). Véase también: *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 D.P.R. 764 (2001); *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 D.P.R. 900 (1996). **También ha expresado el Tribunal Supremo que conducta temeraria es el hecho de que una parte haga necesario un pleito que pudo evitarse o interponga pleitos frívolos y así obligue a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios.** (Énfasis nuestro). *P.R. Oil v. Dayco*, supra; *Domínguez v. GA Life,* 157 D.P.R. 690 (2002); *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.,* 148 D.P.R. 695 (1999).

Dado a que la Regla nada dispone sobre la forma de determinar los honorarios por temeridad ni indica cuál debe ser una proporción razonable de honorarios en relación con la conducta temeraria desplegada, el Tribunal Supremo ha expresado que la cuantía impuesta por concepto de honorarios de abogado debe ser una suma que corresponda a la conducta temeraria o frívola, es decir, al grado o intensidad de tal conducta. *Corpak, Art Printing v. Ramallo Brothers,* 125 D.P.R. 724 (1990). Finalmente, al revisar este tipo de señalamiento debemos tener presente que, dado a que la determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la sana discreción del tribunal, los

tribunales revisores intervendremos únicamente cuando surja de tal actuación un claro abuso de discreción o no sea proporcional a las circunstancias del caso. *Monteagudo Pérez v. ELA*, 172 D.P.R. 12 (2007). Véase también: *Santiago v. Sup. Grande*, 166 D.P.R. 796 (2006); *P.R. Oil v. Dayco*, supra; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, supra.

A raíz de la determinación a la que llegó el TPI, basada en los principios de equidad, dicho foro no impuso costas ni gastos del proceso, ni honorarios de abogado. Sin embargo, dado el resultado al cual hemos aquí llegado, así como las circunstancias particulares del caso, nos vemos obligados a intervenir en este renglón. Veamos.

De un estudio de los documentos estipulados y del expediente ante nos surge claramente que la Corporación instó el presente pleito, el cual ha durado casi seis años, conociendo el estado de su propiedad. Surge del expediente ante nos que como parte de la prueba documental que presentó la Corporación en el juicio se encuentran una serie de cartas. De las mismas se desprende que la señora Coffey Mercado es la apoderada y administradora de la Sucesión Mario Mercado. En adición, surge expresamente de la Transcripción Estipulada que la señora Coffey Mercado forma parte de la sucesión Mario Mercado por ser nieta del fallecido Mario Mercado Parra[1]. En adición a ello, es menester reiterar que entre los documentos que se estipularon en el juicio se encuentra el "Informe Sobre la Finca 10,446 de Yauco Inscrita al Folio 64 del Tomo 484" con fecha del 3 julio de 2012. Como bien señalamos anteriormente, de este Informe se desprende el contenido de la Certificación Registral de la finca 4,152 -de donde se desprende la finca 10,446- y que la misma arrastra una

---

[1] Véase, Transcripción Estipulada del 13 de febrero de 2014, pág. 10, líneas 2-7.

servidumbre de agua y paso. Como es sabido, el Registro de la Propiedad es público para quienes tengan interés de conocer sobre el estado jurídico de los bienes y derechos reales inscritos. *García v. Durand*, 114 D.P.R. 440 (1983). De manera que, si bien es cierto que dicho Informe estipulado tiene una fecha del 2012, la información contenida en el mismo consta en el Registro de la Propiedad desde los años cincuenta.

Por lo tanto, analizado lo anterior junto con la Determinación de Hecho número uno (1) y dos (2), la cuales expresan que la Corporación presidida por la señora Coffey Mercado adquiere la propiedad en cuestión el 24 de octubre de 2012 por conducto de una permuta de acciones que le hiciera la Sucesión Mario Mercado -de la cual forma parte- determinamos que la Corporación conocía o debió conocer de la existencia del pozo en cuestión e instó una Demanda frívola e innecesaria, incurriendo así en temeridad.

IV.

En atención a los pronunciamientos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, MODIFICAMOS la Sentencia apelada a los únicos efectos de revocar la imposición de sufragar la mitad del costo de la operación de remoción y limpieza del pozo séptico al señor Méndez, ubicado en los predios de la Corporación Yauco Florida. Consecuentemente ordenamos a la parte apelada el sufragar la totalidad del costo de la remoción del pozo y restauración del área afectada y le imponemos a dicha parte $10,000.00 de honorarios de abogado por temeridad. Así modificada, CONFIRMAMOS en todos los otros extremos la Sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones