

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-UTUADO
PANEL V

CARLOS ELOY LUGO
RODRÍGUEZ

Apelante

v.

JOSÉ L. CRUZ VARGAS;
DANIEL CRUZ
MARRERO

Apelado

KLAN201401231

APELACIÓN
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Utuaado

Caso Núm.:
LAC2011-0020

Sobre:
DESLINDE Y
AMOJONAMIENTO

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y Juez Flores García.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2015.

I.

Los esposos Juan Dávila De Jesús y Norma Iris Pérez Lebrón compraron al Sr. Francisco Dávila Cruz, medio hermano de Juan, una finca mediante la escritura Núm. 69 de 11 de septiembre de 1989 sobre segregación y venta. Tiempo después, el Sr. Carlos Eloy Lugo Rodríguez adquirió de estos unos terrenos, también mediante escritura Núm. 46 de 22 julio de 2004. Luego de comprar la propiedad, el 4 de agosto de 1989 el Sr. Lugo Rodríguez comisionó al agrimensor Pastor Vázquez Montes la confección de un plano sobre el terreno. El plano confeccionado reflejaba que la finca tenía una cabida de 25.884 cuerdas.

Por otro lado, el 30 de julio de 2002 el Sr. Daniel Cruz Marrero compró a los señores Francisco Dávila Cruz y Evelia Vargas Pabón un

predio de terreno con cabida de 8.5 cuerdas, que colinda con la finca del Sr. Lugo Rodríguez. Tras tener que solicitar el auxilio judicial¹, el 20 de septiembre de 2011 el Sr. Cruz Marrero y su esposa otorgaron escritura de permuta a favor de los señores Daniel Cruz Marrero y Nélida Mercado Medina.

En el año 2007, el Sr. Lugo Rodríguez incoó *Querrela* bajo la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho,² contra el Sr. Cruz Marrero alegando que este alteró la localización de la guardarraya entre sus respectivas fincas. Atendida la *Querrela*, el 14 de diciembre de 2007 el Foro municipal de Jayuya emitió *Resolución y Orden* disponiendo un estado provisional de derecho.³ Consignó dicho Tribunal:

A. Se ordena a la parte querellada a reestablecer dentro de treinta (30) días, por su cuenta y a su costo, la guardarraya entre su finca y la del señor Carlos Eloy Lugo Rodríguez al preciso lugar en la cual ésta se encontraba antes de que el querellado la alterara por su cuenta. De tener algún tipo de reclamo sobre deslinde o reivindicación, dichas acciones deberán instarse ante una Sala Superior del Tribunal de Primera Instancia.

B. Las partes no podrán realizar actos de dominio sobre la propiedad privada perteneciente al otro, ni entrar a los terrenos o propiedad de la otra sin el consentimiento del dueño(a). [...]

C. [...]Se les advierte de su derecho a entablar acción ordinaria ante el Tribunal correspondiente para enmendar o dejar sin efecto esta orden, si se demostrase,

¹ EL Sr. Cruz Vargas radicó demanda por Incumplimiento de Contrato, Cumplimiento Específico del Contrato y Daños y Perjuicios --caso L AC2006-0007--, debido a que los señores Francisco Dávila Cruz y Evelia Vargas Pabón nunca comparecieron a la firmar de las escrituras, según estipulado en el contrato privado.

² Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada. 32 L.P.R.A. § 2871 y ss.

³ A esa fecha aún estaba sub judice el Caso de Incumplimiento de Contrato presentado por el Sr. Cruz Marrero contra los esposos Francisco Dávila Cruz y Evelia Vargas Pabón, y por tanto, no se había otorgado la escritura de permuta a favor de estos.

con oportunidad de audiencia a la otra parte, error craso o circunstancias extraordinarias que así lo justifiquen. [...].

Así las cosas, el 6 de mayo de 2011 el Sr. Lugo Rodríguez instó en el Tribunal de Primera Instancia acción civil de deslinde y amojonamiento contra el Sr. Cruz Marrero.⁴ El 3 de junio de 2011 el Sr. Cruz Marrero contestó la *Demanda*. El 9 de mayo de 2013 el Sr. Lugo Rodríguez solicitó se dictará sentencia por las alegaciones. Tras oponerse el Sr. Cruz Marrero, el 19 de junio de 2013 el Tribunal declaró **No Ha Lugar** la solicitud. Intimó que existía controversia material sobre los linderos de las propiedades concernidas.⁵

El 10 de julio de 2012 la representación legal del Sr. Lugo Rodríguez anunció que contrató al agrimensor Edwin Olivencia Rodríguez como su nuevo perito. Este realizó una mensura y produjo un nuevo plano de la finca del Sr. Lugo Rodríguez. Acorde con dicha mensura, la finca adquirida por el Sr. Lugo Rodríguez tenía una cabida de solo 16.14 cuerdas, es decir, un poco más de la mitad de la cabida consignada en el plano de segregación confeccionado por el agrimensor Pastor Vázquez Montes el 4 de agosto de 1989.

⁴ Incluyó en su acción al Sr. José L. Cruz Vargas, su esposa y la sociedad legal de gananciales, pero posteriormente desistió con perjuicio de su reclamo con respecto a estos.

⁵ El Sr. Lugo Rodríguez contrató al agrimensor Carlos Alfonso Chardón para que asistiera en el proceso de deslinde, pero posteriormente prescindió de sus servicios. Ante eso, el Sr. Cruz Marrero solicitó con éxito al Tribunal de Primera Instancia que le permitiera a él contratarlo. Presentada impugnación de dicha contratación por parte del Sr. Lugo Rodríguez, el Foro *a quo* determinó que no existía ningún conflicto de intereses y se negó a invalidar la contratación.

Celebrado el Juicio en su fondo,⁶ el 24 de junio de 2014, notificada el 26, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* declarando **No Ha Lugar** la *Demanda*. Consignó que no se probó que la cabida del solar del Sr. Lugo Rodríguez hubiese variado luego de este haberlo adquirido. Estableció además, que la colindancia entre las propiedades era desde un tocón de pino en línea recta hasta la quebrada.

Insatisfecho con el dictamen, el 29 de julio de 2014 el Sr. Lugo Rodríguez acudió ante nos mediante *Apelación*. En su sustrato imputa al Tribunal de Primera Instancia errar al considerar la controversia como una acción de deslinde y no de reivindicación. De igual forma imputa error en la apreciación que de la prueba hizo el Juzgador de los hechos.⁷

Tras varios incidentes procesales, entre ellos, la presentación de la reproducción de la prueba oral ofrecida en el Juicio, el 28 de agosto de 2014 compareció ante nos el Sr. Cruz Marrero para fijar su posición. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, la

⁶ Antes de comenzar el desfile de la prueba, las partes estipularon la siguiente prueba documental: 1) los planos preparados por el agrimensor Pastor Vásquez Montes el 4 de agosto de 1989, junio de 1992 y el 13 de julio de 1995, y 2) las escrituras de Permuta Núm. 60 del 20 de septiembre de 2011 y de Compraventa Núm. 46 del 22 de julio de 2004, otorgadas ambas en Jayuya, Puerto Rico ante el notario Jaime O. Rivera Sotomayor.

⁷ Señalamientos de error:

1. Comete error el tribunal a quo al limitar la controversia a la acción de deslinde y no considerar la de reivindicación
2. Comete error el tribunal a quo al apreciar la prueba del testigo Juan Dávila de Jesús para determinar el lindero
3. Comete error el tribunal al aquilatar la prueba y declarar no probado que la cabida del solar del demandante apelante hubiera variado luego de la adquisición de este.

transcripción de la prueba oral, el expediente, el derecho y jurisprudencia aplicable, estamos en posición de resolver.

II.

A.

En su primer señalamiento de error, el Sr. Lugo Rodríguez sostiene que el Tribunal de Primera Instancia debió tramitar la causa de acción como una de reivindicación y no como una de mero deslinde o amojonamiento. Veamos.

El Art. 280 del Código Civil de Puerto Rico⁸ define derecho de propiedad como aquel “por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra”. Añade dicho artículo que “[e]l propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”.

A diferencia de la acción de reivindicación, la acción de deslinde está disponible para todos los propietarios cuyas propiedades limítrofes tienen confundidos sus linderos por causas naturales, accidentes fortuitos o actos voluntarios de tercero, debiendo concurrir todos a un solo juicio. No se demanda una cosa cierta y determinada que como propietarios les pertenece, sino que, precisamente por la indeterminación de la propiedad debido a la confusión con la propiedad colindante, se reclama la fijación de señales que la deslinden para cesar la confusión.⁹

⁸ 31 L.P.R.A. § 1111.

⁹ *Zalduondo v. Méndez*, 74 D.P.R. 637, 641—642 (1953).

La acción reivindicatoria, por su parte, procede en aquellas instancias en que los límites de diversos fundos contiguos están ya debidamente demarcados, o cuando como consecuencia de la demarcación, hay necesidad de reivindicar terrenos que se creen usurpados.¹⁰ Para ello, los que insten acción de reivindicación tienen que poseer de forma incontrovertida el título sobre la propiedad que se pretende reivindicar, aunque el título de la parte demandada sea uno débil o cuestionable.¹¹ Es decir, no puede descansar únicamente en los vicios que tenga el título del demandado.¹²

No procede por tanto, una acción que busca reivindicar el dominio sobre un bien inmueble a menos que el que reclama demuestre que es él, y no otro, el legítimo dueño de la propiedad inmueble reclamada, y que la misma y no otra, se encuentra indebidamente en poder del demandado.¹³ Dicho de otro modo, mediante la acción reivindicatoria el legítimo propietario de un bien inmueble lo reclama de quien la posea ilegítimamente. Una vez satisfecha debidamente la carga probatoria del demandante, corresponde al demandado probar que tiene mejor título sobre el bien.¹⁴

En este caso, el Sr. Lugo Rodríguez argumenta que la acción debió tramitarse como una de reivindicación. Su propuesta se basa en que así lo sostuvo en su *Moción para que se dicte Sentencia por las*

¹⁰ *Arce v. Díaz*, 77 D.P.R. 624, 627-628 (1954).

¹¹ *Castrillo v. Maldonado*, 95 D.P.R. 885, 891 (1968).

¹² *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 D.P.R. 142 (2006).

¹³ Id.

¹⁴ Id.

Alegaciones y además, en que el Tribunal de Primera Instancia lo trajo a colación en su *Resolución*. No tiene razón.

Simplemente no procedía dicha acción pues el Sr. Lugo Rodríguez no estableció indubitadamente, que es el legítimo dueño del predio de terreno reclamado, ni que el Sr. Cruz Marrero la posee indebidamente. De hecho, a pesar de que compró la finca bajo el entendido de que su cabida alcanzaba las 25.884 cuerdas, la mensura realizada a petición suya, reflejó que la misma apenas tenía una cabida de 16.14 cuerdas, poco más de la mitad de la cabida que se expresó en el plano de segregación de 4 de agosto de 1989.

Tampoco nos persuade el hecho de que en la *Resolución* dictada como parte del procedimiento bajo el palio de la Ley Núm. 140, supra, el Foro municipal consignara haber visto alambres y planchas de *zinc* y que ello constituía base para una acción reivindicatoria. A nuestro juicio es inconsecuente el hecho de que a la fecha en que el Magistrado municipal llevó a cabo la inspección ocular del lugar como parte de la *Querrela* bajo la Ley Núm. 140, supra, hubiera o no alambres de púa y planchas de *zinc* en el predio objeto de la presente controversia. Ello no es suficiente para demostrar que el Sr. Lugo Rodríguez es el dueño del terreno alegadamente cercado. La naturaleza provisional de tales procedimientos, en muchos casos profiláctica, no puede conllevar a determinaciones inmutables. Al establecerse un estado provisional de derecho, el mismo obliga a las partes mientras la controversia no se ventile en un pleito ordinario. De hecho, la aludida *Resolución* estableció como una de sus determinaciones de hechos,

que existía controversia respecto a las colindancias de los predios concernidos.

Tampoco es decisivo el hecho de que el Tribunal Municipal de Jayuya discutiera en su *Resolución* que el Sr. Cruz Marrero no tenía escrituras públicas que señalaran los linderos ni la cabida de las propiedades. De nuevo, a lo sumo eso constituía, a esa fecha, un vicio en el título del Sr. Cruz Marrero, en el que no podía descansar el Sr. Lugo Rodríguez para solicitar la reivindicación del bien inmueble. El Sr. Lugo Rodríguez no probó su título sobre el predio de terreno en controversia en este caso, o sea las 3.57 cuerdas en posesión del Sr. Cruz Marrero. De la Sentencia recurrida se desprende que el Tribunal sentenciador, tras considerar y evaluar la procedencia de la acción de reivindicación, concluyó correctamente que no concurrirían los requisitos para que prosperara la misma. Ello así, no cometió error el Tribunal recurrido al descartar la acción de reivindicación y limitar el pleito a una acción de deslinde o amojonamiento.

B.

En su segundo señalamiento, el Sr. Lugo Rodríguez arguye que el Tribunal *a quo* erró al dar credibilidad al testigo Juan Dávila De Jesús y a base de su testimonio, determinar los linderos entre ambas fincas. De forma similar, en su tercer y último señalamiento de error ataca la apreciación que de la prueba hizo el Juzgador de hechos. Tratando ambos señalamientos de la apreciación de la prueba, los discutiremos conjuntamente.

La apreciación de la prueba desfilada ante el Tribunal de Primera Instancia y el alcance de la revisión judicial sobre cuestiones de hecho, está regulado por las disposiciones de la Regla 43.2 de Procedimiento Civil.¹⁵ Dispone en lo aquí pertinente:

...las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos...

Por ello, como Foro Apelativo no debemos intervenir con las determinaciones de hechos que hace un Tribunal de Primera Instancia y sustituir nuestro criterio, por el del juzgador ante quien declararon los testigos y quien tuvo la oportunidad de verlos declarar y apreciar su demeanor.¹⁶

...y es que no sólo habla la voz viva. También hablan las expresiones mímicas: el color de las mejillas, los ojos, el temblor o consistencia de la voz, los movimientos, el vocabulario no habitual del testigo, son otras tantas circunstancias que deben acompañar el conjunto de una declaración testifical y sin embargo, todos estos elementos se pierden en la letra muda de las actas, por lo que se priva al Juez de otras tantas circunstancias que han de valer, incluso, más que el texto de la declaración misma para el juicio valorativo que ha de emitir en el momento de fallar; le faltará el instrumento más útil para la investigación de la verdad; la observación...”.¹⁷

De ahí la reiterada norma de “no intervenir con la apreciación que de la prueba desfilada haya hecho el foro de instancia en

¹⁵ 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 43.2.

¹⁶ *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc*, 113 D.P.R. 357, 365 (1982).

¹⁷ *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 D.P.R. 939, 947 (1975).

ausencia de pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto”.¹⁸ No obstante, “[e]l arbitrio del juzgador de hechos es respetable, mas no es absoluto. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal”.¹⁹

Así pues, podemos 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”.²⁰ Además, es principio cardinal de derecho que este Tribunal, en el ejercicio de su facultad revisora, tiene amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial y documental ofrecida, encontrándose en la misma posición que los tribunales de primera instancia y pudiendo aún adoptar su propio criterio en la apreciación de ella.²¹ No obstante, nuestra decisión debe estar fundada en la prueba vertida en el juicio por los peritos y la prueba documental. En ausencia de prueba no es nuestra función establecer a este nivel apelativo los elementos requeridos por la causa de acción.²²

¹⁸ *Monllor Arzola v. Sociedad de Gananciales*, 138 D.P.R. 600, 610; *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 D.P.R. 172, 181 (1985); *Pérez Cruz v. Hospital la Concepción*, 115 D.P.R. 721, 728 (1984).

¹⁹ *Ramos Acosta v. Caparra Dairy, Inc.*, supra, pág. 365.

²⁰ *Maryland Casualty Co. v. Quick Const. Corp.*, 90 D.P.R. 329, 336 (1964).

²¹ *Moreda v. Rosselli*, 150 D.P.R. 473, 479 (2000); *Cruz v. Centro Médico de P.R.*, 113 D.P.R. 719, 721 (1983); *Velázquez v. Ponce Asphalt*, 113 D.P.R. 39, 48 (1982).

²² *Ríos Ruiz v. Mark*, 119 D.P.R. 816, 821-822 (1987).

Por lo general, los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos por el Tribunal de Primera Instancia, "salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con p[re]juicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial".²³ La normativa le impone a la parte que cuestione la apreciación de la prueba la obligación de probar y no meramente especular y alegar, que las actuaciones del Tribunal Sentenciador fueron motivadas por pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Incumplida dicha obligación, no estamos en condiciones de sustituir el criterio del Foro Sentenciador, ausente los elementos que así lo justifiquen.

C.

En el presente caso, el Sr. Juan Dávila De Jesús declaró que al venderle la finca al Sr. Lugo Rodríguez le mostró la misma indicándole los linderos. Explicó que habían colocados 100 metros de alambres de púa en la colindancia a partir del tocón de pino y que él había hecho unos caminos para trabajar la misma. Por su parte, el señor Francisco Dávila Cruz narró que su hermano Juan quería comprarle 5 cuerdas pero que la reglamentación no permitía segregaciones de predios de menos de 25 cuerdas. Declaró que finalmente le vendió una finca de aproximadamente 25 cuerdas y estableció el lindero entre las

²³ *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 D.P.R. 170, 181 (1992); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 D.P.R. 729, 745 (1986).

propiedades en controversia desde el tocón de pino en línea recta hasta la quebrada. Declaró que el 30 de julio de 2002 llevó a cabo una permuta con el Sr. Cruz Marrero en virtud de la cual este adquirió un predio de terreno de una cabida de 8.5 cuerdas. El perito ofrecido por el Sr. Cruz Marrero --el agrimensor Carlos Alfonso Chardón--, manifestó que mientras caminó la finca, reconoció la existencia de unos caminos. Indicó que preparó un plano ilustrativo del lugar.

Esta prueba, creída por el Tribunal de Primera Instancia, unida a la prueba estipulada por las partes, sostiene la determinación de que el lindero entre las propiedades en controversia comenzaba en un tocón de pino y seguía de forma recta hasta una quebrada.

Tampoco entendemos que el Foro sentenciador se equivocara al encontrar probado que la cabida del solar del Sr. Lugo Rodríguez no varió luego de haberlo adquirido. Según el testimonio del Sr. Juan Dávila De Jesús, en 1989 compró la finca, basado en un plano preparado por el agrimensor, Pastor Vázquez Montes y que lo vendió al Sr. Lugo Rodríguez utilizando el mismo plano para fines de identificar su demarcación. No se realizó ninguna otra mensura.²⁴ El propio perito del Sr. Lugo Rodríguez --Edwin Oliveras Rodríguez--, coincidió con el perito del Sr. Cruz Marrero --Carlos Alfonso Chardón--, en que los planos confeccionados por el agrimensor Pastor Vázquez Montes en

²⁴ La compraventa por unidad de medida o número ocurre cuando las partes han establecido el precio total como consecuencia directa de la cabida, expresando el precio de cada unidad de medida o número, así como la cabida total del inmueble delimitado. En cambio, la compraventa a precio alzado, supone que “el comprador se obliga a pagar determinada cantidad de dinero por toda la cabida de un inmueble que resulte existir dentro de unos linderos ya establecidos en el contrato.” *Rodríguez Medina v. Pérez Torres*, 164 D.P.R. 368 (2005); *Soc. de Gananciales v. Srio. de Justicia*, 137 D.P.R. 70 (1994).

los años 1989, 1992 y 1995, adolecen de serios y patentes errores. Ello así, teniendo como referencia tales planos defectuosos, el Sr. Lugo Rodríguez no pudo demostrar que la cabida de su finca disminuyó luego de la fecha en que la adquirió. Lo único que se estableció fue que tanto al momento de adquirirla como a la fecha de entablar el presente pleito, su finca contaba con una cabida muy por debajo a la que entendió, había adquirido.

III.

Por todo lo antes expuesto, procede que *confirmemos* la *sentencia* recurrida.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones