

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

JOSÉ A. COLÓN VÉLEZ Y
MIRTA R. RIVERA RAMOS

Apelantes

v.

MILDRED RÍOS TORRES Y
SU ESPOSO JOSÉ ÁNGEL
MÉNDEZ HERNÁNDEZ Y
LA SOCIEDAD DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelado

KLAN201501459

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Mayagüez

Caso Núm.:
I SCI201101335 (306)

Sobre:
Acción Civil

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2015.

Los apelantes José A. Colón Vélez y Mirta R. Rivera Ramos nos solicitan que revoquemos la sentencia dictada el 17 de agosto de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, que desestimó sin perjuicio la demanda sobre sentencia declaratoria y ejecución de sentencia incoada por ellos en contra de los esposos Mildred Ríos Torres y José Ángel Méndez Hernández y la sociedad legal de gananciales compuesta por ellos. El dictamen apelado resolvió que, para obtener el remedio solicitado en su demanda, procedía que los apelantes sometieran un nuevo caso de deslinde.

Luego de evaluar los méritos del recurso de apelación, y sin necesidad de trámite adicional, resolvemos confirmar la sentencia apelada. Regla 7 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 7.

Examinemos los antecedentes fácticos y procesales que fundamentan esta decisión.

I

Los apelantes José A. Colón Vélez y Mirta R. Rivera Ramos (esposos Colón-Rivera, apelantes) son los titulares en pleno dominio de la mitad de la finca número 27,887, inscrita en el tomo 939, folio 280 vuelto del Registro de la Propiedad, Sección de Mayagüez. Esa finca tiene una servidumbre a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) desde 1978.

El 29 de diciembre de 2011 los esposos Colón-Rivera incoaron una demanda en contra de los esposos José Ángel Méndez Hernández y Mildred Ríos Torres y la sociedad legal de gananciales compuesta por ellos (esposos Méndez-Ríos, apelados), en la que alegaron que el 28 de enero de 2011 adquirieron por compraventa y asunción de hipoteca la mitad de la finca 27,887; que los esposos Méndez-Ríos tenían una estructura ubicada sobre un terreno dedicado a uso público y sobre el terreno de los apelantes Colón-Rivera; que los linderos estaban confundidos y que era necesario medir ambos terrenos para fijar correctamente sus linderos. En su demanda, los esposos Colón-Rivera solicitaron que se midiera su propiedad y la de los esposos Méndez-Ríos para que se fijaran los puntos; que se determinara que la estructura perteneciente a los esposos Méndez-Ríos está sobre el terreno dedicado a uso público y sobre parte del terreno de los apelantes; que también se determinara que los esposos Méndez-Ríos son constructores de mala fe y se ordenara la destrucción de lo construido sobre la propiedad de los apelantes o el pago del valor en el mercado del terreno usurpado. Los esposos Colón-Rivera también solicitaron una orden para que los esposos Méndez-Ríos descontinuaran el uso y disfrute del portón existente en la propiedad de los apelantes.

Los esposos Méndez-Ríos contestaron la demanda y negaron los hechos. Alegaron que antes de comprar la propiedad, ellos corroboraron

con los esposos Colón-Rivera sobre el portón y esa colindancia y estos les certificaron que ese punto y el portón pertenecían al terreno adquirido por ellos. También alegaron que los apelantes no tenían capacidad jurídica para hacer reclamaciones sobre uso público.

El Tribunal de Primera Instancia designó como agrimensor del tribunal al señor Juan Carlos Dávila, quien debía determinar, primero, cuáles eran las colindancias de las propiedades concernidas, para saber por dónde discurría la servidumbre a favor de la AEE y ubicaba la parcela de uso público dentro de la propiedad de los esposos Colón-Rivera, y segundo, si los esposos Ríos-Meléndez ocupaban parte de esa parcela pública y parte de la finca perteneciente a los apelantes. **El informe del agrimensor sería vinculante para el tribunal.**

El agrimensor Dávila rindió su informe final el 24 de abril de 2013, en el que advirtió que **los esposos Colón-Rivera no pudieron definir sus límites exactos** para compararlos con su título de propiedad, pero **concluyó que el acceso utilizado por los esposos Méndez-Ríos no está en controversia y se encuentra en la propiedad de los esposos Colón-Rivera.** El agrimensor también informó que los esposos Méndez-Ríos no tenían razón en su planteamiento de que el acceso utilizado para llegar al apartamento en los bajos de su residencia estaba en su propiedad. Es decir, concluyó, según el plano de inscripción, que el camino de acceso en controversia no era parte de la propiedad de los esposos Méndez-Ríos. En la vista celebrada ante el tribunal *a quo*, el agrimensor se reafirmó en que **no podía concluir que el terreno ubicado detrás de la casa de los esposos Méndez-Ríos fuera propiedad de los esposos Colón-Rivera.** Este también informó que no pudo hacer una mensura completa de las dos propiedades, pues **no pudo establecer los puntos ni las colindancias respectivas.** (Énfasis nuestro.)

El Tribunal de Primera Instancia concedió un término a los esposos Méndez-Ríos para que presentaran una moción dispositiva, a la cual

debían replicar los esposos Colón-Rivera como demandantes. Los esposos Méndez-Ríos solicitaron la desestimación de la demanda, por el fundamento de que los esposos Colón-Rivera no pudieron definir sus límites exactos para compararlos con su título de propiedad. Además, argumentaron que el agrimensor no pudo establecer las colindancias de ambos solares debido a que, aunque pudo establecer cuáles eran los linderos del terreno de los esposos Méndez-Ríos, no podía certificar cuáles eran los linderos de la propiedad de los esposos Colón-Rivera, por carecer de información sobre la ubicación de los puntos. Entonces, como no existían planos de segregación que identificaran o ayudaran a identificar sus linderos y puntos originales, existían dudas sobre la ubicación de las colindancias de la propiedad de los esposos Colón-Rivera.

Los esposos Méndez-Ríos arguyeron que, aunque la parte apelante adujo en su demanda que los linderos se encontraban confundidos, la realidad es que los esposos Colón-Rivera desconocían la ubicación de sus puntos y no poseían planos de segregación, por lo que no existía tal confusión. Según los esposos Méndez-Ríos, la evidencia presentada no era suficiente en derecho para sostener la causa de acción del deslinde ni la concesión de un remedio.

El caso quedó sometido por el expediente. El Tribunal de Primera Instancia dictó la sentencia final del caso el 3 de octubre de 2013, en la que determinó que los esposos Colón-Rivera lo que reclamaban en la demanda era una acción de deslinde y la prohibición para que los esposos Méndez-Ríos dejaran de utilizar y disfrutar del portón existente en la propiedad de la parte apelante. Luego de evaluar el expediente del caso, **el tribunal a quo concluyó que los esposos Colón-Rivera no demostraron con preponderancia de la prueba los requisitos de una acción de deslinde.** Ese foro destacó que el agrimensor Dávila no pudo lograr fijar los linderos de las dos propiedades con la información suministrada por la parte apelante. No obstante, debido a que la acción

de deslinde nunca prescribe, el Tribunal de Primera Instancia determinó que los esposos Colón-Rivera podían volver a incoar una acción de deslinde una vez tuvieran la información necesaria para cumplir con los requisitos de esa acción. El foro sentenciador concluyó que, al **no poderse ordenar el deslinde en ese pleito**, tampoco era posible determinar si los esposos Méndez-Ríos construyeron o no en propiedad de los esposos Colón-Rivera. No obstante, destacó que el informe del perito agrimensor demostró que el portón en controversia pertenece y está en la propiedad de la parte apelante. Según el perito, el camino de acceso no es parte de la propiedad de los esposos Méndez-Ríos, aunque el camino en su origen pasaba por donde está actualmente la residencia de estos, según el plano de inscripción. Por esto, el perito concluyó que los esposos Méndez-Ríos no tienen razón en su planteamiento de que el acceso que esa parte utiliza para llegar a los bajos de su residencia está en su propiedad. A base del informe pericial, el foro sentenciador **solo prohibió a los esposos Méndez-Ríos utilizar o dañar el portón que pertenece a los apelantes**. Reiteramos, en la sentencia de octubre de 2013 no se establecieron los contornos de las propiedades en disputa ni se ordenó deslinde alguno, como fuera solicitado por los apelantes.

La sentencia de 3 de octubre de 2013 advino final y firme. Posteriormente, el 19 de mayo de 2015 los esposos Colón-Rivera presentaron una demanda sobre sentencia declaratoria y **ejecución de esa sentencia**. Adujeron que los esposos Méndez-Ríos construyeron un garaje de mala fe en terrenos de los apelantes. Solicitaron que se autorizara a los apelantes a ponerle una verja a sus terrenos a base del plano preparado por el agrimensor. En cuanto a esta segunda demanda, el foro *a quo* emitió una sentencia el 17 de agosto de 2015, en la que desestimó las dos causas de acción (sentencia declaratoria y ejecución de sentencia), sin perjuicio, a tenor de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.2, al concluir que el caso debía ser sometido como una nueva acción de deslinde.

Inconforme con ese dictamen, los esposos Colón-Rivera presentaron este recurso de apelación en el que plantean que lo único que reclaman en su segunda demanda es que se pongan en vigor los hechos probados en la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 3 de octubre de 2013, que es final y firme, y que se les permita levantar una verja que separe su propiedad de la propiedad de los esposos Méndez-Ríos. Según los apelantes, para ello no es necesario incoar una nueva demanda de deslinde, sino reconocer los hechos determinados en la sentencia de 3 de octubre de 2013. Los apelantes no tienen razón. Veamos por qué.

II.

El artículo 319 del Código Civil de Puerto Rico dispone que todo propietario tiene derecho a pedir el deslinde de su propiedad, con citación de todos los dueños de los predios colindantes. 31 L.P.R.A. sec. 1211. El deslinde se hará de conformidad con los títulos de cada propietario, y a falta de títulos suficientes, por los que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes. 31 L.P.R.A. sec. 1212. En los casos en los que los títulos no determinen el límite o área perteneciente a cada propietario y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, la parte del terreno que resulte sobrante en el deslinde pertenecerá al Estado Libre Asociado de Puerto Rico. 31 L.P.R.A. sec. 1213.

La acción de deslinde tiene el propósito de determinar los linderos confundidos de dos heredades contiguas. *Zalduondo v. Méndez*, 74 D.P.R. 637-641-642 (2006), seguido en *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 D.P.R. 142, 157-158 (2006). Esa acción está disponible para todos los propietarios cuyas propiedades limítrofes tienen confundidos sus linderos por causas naturales, accidentes fortuitos o actos voluntarios de tercero. En cuanto a lo que debe alegarse en una acción de deslinde, se requiere establecer como hechos esenciales los siguientes: (1) la descripción de la propiedad; (2) el interés que la parte reclame tener en

ella; (3) el nombre de la persona en posesión de la propiedad; (4) la razón por la cual se solicita el deslinde; y (5) el requerimiento hecho a la otra parte y la negativa de esta. *Zalduondo v. Méndez*, 74 D.P.R., en la pág. 641; citado en *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 D.P.R., en la pág. 158 n.13. Respecto a la acción, deberán concurrir todos los involucrados a un solo juicio. *Arce v. Díaz*, 77 D.P.R. 624, 627-628 (1954), citado con aprobación en *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 D.P.R., en la pág. 158.

En lo que atañe al caso de autos, la acción de deslinde es imprescriptible, conforme a lo establecido en el artículo 1865 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 5295. A su vez, el hecho de que se hubiese intentado o practicado una acción de deslinde no impide que se vuelva a hacer, si existen nuevas causas que lo justifiquen. *Zayas v. Autoridad de Tierras*, 73 D.P.R. 897, 901 (1952), seguido en *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 D.P.R., en la pág. 158.

Lo que pretenden los apelantes es recuperar el dominio de unos terrenos, supuestamente bajo el disfrute actual de los apelados, que ellos consideran suyos. Aunque en la sentencia de octubre de 2013 se determinó que parte del camino de acceso en controversia no era parte de la propiedad de los esposos Méndez-Ríos, también se concluyó que el agrimensor no pudo concluir que el terreno ubicado detrás de la casa de los esposos Méndez-Ríos fuera propiedad de los esposos Colón-Rivera. **Aún hay controversia viva sobre la individualización precisa y correcta de las fincas de estos litigantes.** Varias acciones podrían coincidir en situaciones similares: la de deslinde, la reivindicatoria y hasta la de desahucio.

Existe una importante distinción entre la acción de deslinde y la acción reivindicatoria. La acción de deslinde tiene dos características distintivas. Una de ellas es que el deslinde pretende individualizar los inmuebles, sin determinar directamente quién es su dueño. La otra característica es que en esta acción no se discute la validez ni la eficacia

de los títulos, sino que se dirime su interpretación. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 D.P.R., en la pág. 159. Es decir, la sentencia en una acción de deslinde tiene el único efecto de precisar las colindancias de determinados inmuebles, por lo que no da ni quita derechos. Por su parte, la acción reivindicatoria solo procura la declaración del derecho dominical del demandante y ordena que el demandado le entregue la posesión del objeto. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 D.P.R., en la pág. 158.

En este caso parece no haber controversia sobre la titularidad registral de las fincas contiguas en conflicto, pero todavía existe confusión sobre sus respectivas colindancias o linderos. Por ello el foro de primera instancia reiteró la necesidad de que los apelantes incoaran otra acción de deslinde y no una acción reivindicatoria o de otro tipo.¹

III.

En el caso de autos, el perito agrimensor no pudo hacer una mensura completa, establecer los puntos ni establecer las colindancias ni determinar los linderos de las propiedades por falta de información y porque las partes no le suministraron documentos para que pudiera así hacerlo. Específicamente, el agrimensor informó al tribunal que los esposos Colón-Rivera no pudieron definir sus límites exactos para compararlos con su título de propiedad. Ante esa situación, el Tribunal de Primera Instancia concluyó en la sentencia apelada que los esposos Colón-Rivera pueden volver a incoar una acción de deslinde luego de que cuenten con la información necesaria para cumplir con los requisitos de esa acción.

No puede concederse a los apelantes el remedio que ahora solicitan por vía de una interpretación descontextualizada de las

¹ Por ejemplo, resuelto el asunto del deslinde de las propiedades en conflicto, de estar uno de los titulares litigantes en posesión de la propiedad del otro, procedería el desahucio de esa parte de la propiedad ocupada indebidamente, siempre que no haya controversia ni confusión sobre su titularidad ni su ocupación indebida. Establecidas la titularidad y la ausencia de causa justificada para la posesión del terreno que pertenece a un demandante, la acción de desahucio también asume protagonismo en este tipo de situación. No olvidemos que la acción de desahucio lo único que procura es que “los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes” recuperen su posesión o dominio. Ley de Procedimientos Especiales. Art. 620, 32 L.P.R.A. sec. 2821.

determinaciones de hecho de la sentencia de octubre de 2013. Antes de levantar una verja, la parte apelante tiene que establecer los linderos de su propiedad. **La sentencia de octubre de 2013 no estableció esos linderos.** Por tanto, no procede su ejecución con el propósito expresado en la demanda de autos. Solo puede exigirse que los apelados no usen o dañen el aludido portón, que sí se estableció que no estaba ubicado en la propiedad de los esposos Méndez-Ríos, sino en la de los apelantes. Pero lo que reclaman los apelantes en este caso es otro remedio que no está sostenido por las determinaciones de hechos probados en la sentencia de 2013.

El tribunal *a quo* no erró al desestimar sin perjuicio la demanda de sentencia declaratoria y ejecución de sentencia presentada por los apelantes. Procede, por tanto, confirmar ese dictamen.

IV

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones