

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-HUMACAO
PANEL X

ELIZABETH CASILLAS
DIAZ

Demandante-Recurrida

v.

GERARDO SILVA
GOMEZ

Demandado-Terceros
Demandantes- Recurrido

v.

ANGEL LUIS SANTIAGO
ROSA, LYDIA SILVA y la
Sociedad de Gananciales
por ambos compuesta

Terceros Demandados-
Petitionarios

KLCE201501029

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Humacao

Civil. Núm.:
HSCI201300778

Sobre:
Deslinde y
Amojonamiento

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir

RESOLUCIÓN

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

La parte peticionaria, el señor Ángel L. Santiago Rosa, su esposa la señora Lydia Silva y Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, comparece ante nos y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, el 15 de mayo de 2015, debidamente notificado a las partes el 10 de junio de 2015. Mediante la aludida determinación, el foro primario denegó la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación Contra la Demanda de Tercero* presentada por la parte peticionaria y ordenó la continuación de los procedimientos.

Por los fundamentos expuestos a continuación, expedimos el presente recurso de *certiorari* y *revocamos* la *Resolución* recurrida.

I

El 17 de julio de 2013, la señora Elizabeth Casillas Díaz, recurrida, presentó una *Demanda* sobre acción de deslinde en contra del señor Gerardo Silva Gómez, recurrido. Solicitó, en esencia, que se ordenara el deslinde de un predio de terreno de su propiedad sito en el Barrio Río del término municipal de Las Piedras que colinda con un solar del recurrido. Hizo constar, además, que ambas propiedades fueron adquiridas del señor Ángel L. Santiago Rosa y su esposa, la señora Lydia Silva, peticionarios.

El 3 de octubre de 2013, el señor Silva, recurrido, presentó su *Contestación a la Demanda, Defensas y Transferencia de Vista*. Posteriormente, el 17 de enero de 2014, presentó una *Moción en Solicitud de Autorización para Enmendar su Contestación a la Demanda, Reconvención, Solicitud de Sentencia Declaratoria y Demanda Contra Tercero*. Entre otras defensas afirmativas, alegó falta de parte indispensable, toda vez que la parte recurrida no había traído al pleito al resto de los colindantes de la propiedad en cuestión. Por su parte, en la reconvención, arguyó que la porción de terreno en controversia le pertenecía a él y a su esposa, pues lo habían adquirido mediante una compraventa válida celebrada el 10 de julio de 1999 por un precio alzado de cuatro mil dólares (\$4,000). Igualmente, señaló que habían poseído el terreno en controversia de buena fe por espacio de catorce (14) años y siete (7) meses, de manera pública, pacífica e ininterrumpida y en calidad de dueños y, por tanto, lo habían adquirido por prescripción adquisitiva. De conformidad con lo anterior, solicitó al Tribunal que dictara sentencia declaratoria a su favor.

Asimismo, presentó una demanda contra tercero para añadir como parte demandada al matrimonio peticionario, de quien adquirió la propiedad. El recurrido alegó que luego de la venta el peticionario solicitó al ingeniero y/o agrimensor que midiera de nuevo el terreno en cuestión en ánimo de lograr modificar su cabida a los fines de que se le concediera un permiso de segregación. Señaló que como resultado de lo anterior sufrió una disminución de cabida. Arguyó que la acción unilateral del peticionario era contraria al Artículo 1358 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 3818, que establece que es obligación del vendedor entregar al comprador la cabida estipulada en el contrato. Por las razones antes expuestas, solicitó una indemnización de cien mil dólares (\$100,000), más las costas, gastos, intereses y la imposición de honorarios de abogado.

Así las cosas, el 2 de junio de 2014, la parte peticionaria presentó su *Contestación a la Demanda de Tercero*. Alegó que la mensura y la obtención de los permisos gubernamentales se llevó a cabo previo a que se concretara la segregación y compraventa del solar. Sostuvo que entregó al recurrido una finca debidamente segregada y deslindada, cuya cabida era la estipulada en el contrato, y la cual tuvo la oportunidad de inspeccionar mucho antes de consentir a la compraventa. Por igual, destacó que el recurrido había estado en posesión del bien en concepto de dueño desde el 10 de julio de 1999, fecha en que se otorgó la escritura de segregación y compraventa, ello sin entablar ningún tipo de reclamación previo a la presentación de la demanda de autos, por lo que su causa de acción estaba prescrita.

Reiterando el planteamiento de prescripción esbozado en sus mociones previas al Tribunal, el 19 de febrero de 2015, la parte peticionaria presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*

y/o Desestimación Contra la Demanda de Tercero. Posteriormente, el 10 de marzo de 2015, el recurrido presentó su oposición a la petición de sentencia sumaria. Arguyó que no se trata aquí de una reclamación de cabida a la cual le es aplicación el término prescriptivo de seis (6) meses dispuesto en el Art. 1361 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3821, invocado por la parte peticionaria. Afirmó que el pleito de autos versa sobre una acción en daños y perjuicios por incumplimiento contractual, a la cual le es de aplicación el término prescriptivo de quince (15) años establecido en el Art. 1864 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5294, para las acciones personales que no tengan señalado un término especial de prescripción, por lo que habiéndose entablado dentro del referido término, no está prescrito aún. Específicamente, aludió a que el incumplimiento de contrato estriba en la decisión unilateral de la parte peticionaria de variar la cabida acordada con posterioridad a la entrega del inmueble.

Luego de evaluar los argumentos de las partes en sus respectivas mociones, el 15 de mayo de 2015, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Resolución* mediante la cual denegó la petición de sentencia sumaria presentada por la parte peticionaria y ordenó la continuación de los procedimientos. El foro recurrido entendió que el recurrido basó su reclamación en una acción de daños y perjuicios por incumplimiento contractual y, por tanto, le era de aplicación el término prescriptivo de quince (15) años, el cual todavía no había transcurrido. No hizo determinación en cuanto a cuáles hechos estaban incontrovertidos y cuáles, si alguno, estaban en controversia. Inconforme con tal determinación, el 22 de junio de 2015 la parte peticionaria presentó una solicitud de reconsideración, la cual fue denegada el 24 de junio de 2015. Aún insatisfecha, la

parte peticionaria acudió ante nos y formuló los siguientes señalamientos de error:

Resuelva que erró el TPI al declarar No Ha Lugar de plano a la moción que bajo la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil; toda vez conforme a [sic] dicha regla y la normativa, sin discreción alguna a lo contrario, el TPI tenía la obligación legal de atenderla y resolverla. Pues, atendida y considerados los hechos adicionales solicitados [sic], su resultado obligado era la desestimación de la demanda de tercero.

Resuelva que erró el TPI al hacer caso omiso a los hechos adicionales sobre los cuales no existe controversia y que le fueron plant[e]ados; por cuanto considerados hacen inaplicable al asunto de derecho real planteado, el artículo 1864 del Código Civil, habida cuenta que ante el reclamo del señor Silva contra los esposos Santiago-Silva operan las disposiciones de caducidad que fueron levantadas como defensa afirmativa y plant[e]adas en la Moción de Sentencia Sumaria basadas en los artículos 1359 y 1361 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA 3819 y 3821. [Sic]

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

A

La Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4, exige:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, **será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos**, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaría limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.

(Énfasis nuestro)

B

Como norma, es obligación de todo vendedor entregar la cosa vendida, esto es, poner en poder del comprador todo lo que exprese el contrato. Art. 1358 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3818. Si la venta de bienes inmuebles se hubiese hecho con expresión de su cabida, a razón de un precio por unidad de medida o número, tendrá obligación el vendedor de entregar al comprador, si éste lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato. Por su parte, en la venta de un inmueble, hecha por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo, aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato. Art. 1360 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3820.

Cónsono con lo anterior, nuestro más Alto Foro ha expresado que comprado un bien inmueble por precio alzado, no a un tanto por unidad de medida, ninguna de las partes en el contrato de compraventa tendrá reclamación contra la otra aunque resulte mayor o menor cabida de la expresada en el contrato. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 143 (2006); *Ruidíaz Barrios v. Salas*, 103 DPR 922 (1975). De manera que, en la venta por precio alzado, el vendedor tiene que entregar la cosa cierta, que es la finca individualizada mediante la descripción de sus linderos. Todo lo que estos comprendan ha de ser entregado a cambio del precio convenido. El fundamento son los linderos, no un tanto por unidad de medida. Cualquier diferencia entre la cabida expresada y la que efectivamente tiene la finca, no da margen a reclamación o indemnización alguna. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra.

C

El propósito de la prescripción extintiva es castigar la inercia en el ejercicio de los derechos y evitar litigios que sean difíciles de adjudicar debido a la antigüedad de las reclamaciones. *SLG García-Villega v. ELA et al.*, 190 DPR 799 (2014); *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365 (2012); *Cintrón v. E.L.A.*, 127 DPR 582, 588 (1990). En el caso particular de las acciones sobre rectificación de cabida que nacen de los artículos 1358, 1359 y 1360 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3818, 3819 y 3820, el término prescriptivo para ejercer tal reclamación en contra del vendedor es de seis (6) meses, contados a partir del día de la entrega. Art. 1361 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3821. Por su parte, una reclamación por daños atribuidos al incumplimiento de un contrato es una acción personal sin un término particular a la cual le aplica el término prescriptivo de quince (15) años establecido en el Art. 1864 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5294. *Rosario Quiñones v. Municipio de Ponce*, 92 DPR 586 (1965); *Saavedra v. Central Coloso, Inc.*, 85 DPR 421 (1962); *Camacho v. Iglesia Católica*, 72 DPR 353 (1951); *Segarra v. Vivaldi*, 55 DPR 160 (1939).

Sobre el término de seis (6) meses establecido por el Art. 1361 del Código Civil, *supra*, para el ejercicio de la acción rescisoria por aumento o disminución de la cabida de un inmueble, citando a Manresa, Castán y Scaevola, en el caso *B & W Investment v. Soc. de Gananciales*, 104 DPR 152, 155-156 (1975), nuestro Tribunal Supremo dispuso lo siguiente:

El plazo es el de seis meses, plazo breve en verdad, como lo requería la seguridad de la contratación que el Código debe procurar, la cual no consiente que la eficacia de las transacciones quede durante largo tiempo pendiente del ejercicio de acciones rescisorias. La naturaleza de los hechos que dan motivo a esas acciones impone asimismo la

brevedad del plazo, pues para averiguar si la finca tiene o no la cabida estipulada, si es de la clase pactada o si se ha hecho la entrega de todo lo contenido dentro de los linderos, no es menester que transcurra mucho tiempo. Generalmente, en el momento de la entrega suelen ponerse en claro todos estos puntos; por eso precisamente el plazo de seis meses empieza a contarse desde el día de la entrega. Las exigencias de la seguridad de la contratación justifican la brevedad del plazo.

III

La parte peticionaria arguye que el foro primario incumplió con las disposiciones de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, e incidió al no desestimar sumariamente la causa de autos por prescripción al amparo del Art. 1361 de Código Civil, *supra*.

Según reseñamos, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, obliga al foro primario a detallar, dictare sentencia sumaria o no, los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos. En el presente caso, como puede observarse, el Tribunal de Primera Instancia incumplió con la referida regla, pues en su resolución no expresó ni los hechos materiales que están en controversia ni los que no lo están. Sin embargo, aunque bien podríamos devolver el caso al foro recurrido para que procediera a cumplir con la antedicha regla, toda vez que erró en su aplicación del derecho, y en aras de garantizar la economía procesal, hemos determinado entrar en los méritos del caso de autos.

En el presente caso, ninguno de los siguientes hechos está en controversia. La recurrida es propietaria de un predio de terreno sito en el Barrio Río del término municipal de Las Piedras que colinda con un terreno del recurrido. Ambos terrenos fueron adquiridos por compraventa a sus anteriores dueños, los

peticionarios, quienes tras la mensura correspondiente, fueron autorizados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), mediante Resolución de 30 de noviembre de 1998, a segregar la finca que produjo los antedichos terrenos.

Igualmente, son hechos incontrovertidos los que se exponen a continuación. El recurrido comenzó a ocupar el terreno previo a la segregación. En diciembre del año 1994, éste comenzó la construcción de su residencia. En o alrededor del 22 de mayo de 1996 ya se había levantado sobre el terreno la estructura residencial del recurrido, mientras que para diciembre del año 1996 éste le instaló la energía eléctrica. Posteriormente, el 10 de julio de 1999, el recurrido y su esposa adquirieron el terreno en controversia mediante la Escritura Núm. 114 de Segregación y Compraventa, por el precio alzado de cuatro mil dólares (\$4,000). La referida escritura, en sus Cláusulas y Condiciones, Inciso B, reza como sigue:

“El precio pactado para esta compraventa lo es la cantidad CUATRO MIL DÓLARES (\$4,000.00), los cuales LOS VENDEDORES confiesan haber recibido de manos de los COMPRADORES con anterioridad a este acto...”

Desde que el recurrido y su esposa adquirieron la propiedad aludida, la cual han poseído por más de catorce (14) años, no se ha entablado ningún reclamo judicial o extrajudicial en su contra.

De manera que, toda vez que en el caso de epígrafe no existen controversias sobre hechos materiales y esenciales, lo que resta es que apliquemos el derecho. En la causa de epígrafe no existe controversia en cuanto a que el 10 de julio de 1999, por virtud de la Escritura Núm. 114, la parte peticionaria enajenó al recurrido y a su esposa el bien en cuestión. El precio pactado fue a precio alzado, hecho sobre el cual tampoco existe controversia. Cuando

ello es así, la diferencia entre la cabida expresada y la que efectivamente tiene la finca vendida no da margen a que las partes contratantes puedan presentar una reclamación o indemnización por la diferencia de cabida. Es por lo anterior, que el recurrido no puede ejercitar reclamación alguna por la disminución de cabida.

Aun así, resulta menester destacar que de haber procedido en derecho la causa de acción sobre rectificación de cabida entablada, la misma estaría prescrita. Sobre este particular, conforme reseñamos, el Art. 1361 del Código Civil, *supra*, establece un término de seis (6) meses para ejercitar acciones sobre aumento o disminución de la cabida de un inmueble, contados a partir del momento de la entrega. De manera que, desde el 10 de julio de 1999, fecha en que se suscribió la escritura de segregación y compraventa y se realizó la entrega formal de la propiedad, el recurrido conocía cuáles eran los linderos de la propiedad, según consignados en la escritura. Sin embargo, no fue sino hasta el 17 de enero de 2014, esto es, alrededor de catorce (14) años más tarde, que el recurrido presentó su demanda contra tercero e interpuso su reclamo sobre disminución de cabida. Por lo antes expuesto, resolvemos que la reclamación del recurrido fue presentada a destiempo y no puede ser considerada aunque hubiera procedido en derecho.

El razonamiento del foro primario basado en que la demanda de autos no está prescrita de acuerdo al término prescriptivo de quince (15) años establecido en el Art. 1864 del Código Civil, *supra*, es erróneo. El Art. 1361 del Código Civil, *supra*, claramente establece que el término prescriptivo para ejercer una reclamación en contra del vendedor sobre rectificación de cabida al amparo de los Arts. 1358, 1359 y 1360 del Código Civil, *supra*, como la

presente, es de seis (6) meses contados a partir del día de la entrega. Siendo ello así, no existe razón alguna para aplicar el plazo de prescripción de quince (15) años dispuesto para acciones *ex contractu* sin un término específico establecido en ley.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el presente recurso de *certiorari* y *revocamos* la *Resolución* recurrida.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones