

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

LUIS M. LÓPEZ
MARTÍNEZ, MERALI
VALENTÍN CRESPO y la
sociedad legal de
gananciales compuesta
por ambos,

Apelantes,

v.

EDUARDO SÁNCHEZ
RIVERA, SARY M.
RODRÍGUEZ VARGAS y
la sociedad de
gananciales compuesta
por ambos,

Apelados.

KLAN201501237

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de Bayamón.

Civil Núm.:
D DP2013-0741 (501).

Sobre:
Daños y perjuicios.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de enero de 2016.

El 10 de agosto de 2015, los apelantes, señores Luis M. López Martínez, Merali Valentín Crespo y la sociedad legal de gananciales por ellos compuesta (esposos López-Valentín), presentaron el recurso de autos. En él impugnan la sentencia sumaria parcial dictada por el foro apelado el 23 de abril de 2015, notificada el 1 de mayo de 2015¹.

En síntesis, los esposos López-Valentín alegan ser edificantes de buena fe de una verja y un portón, que ubica en el suelo de los apelados, y que, por tanto, tienen derecho a que estos últimos les indemnicen conforme lo dispone el Art. 297 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1164, o, mientras no se les indemnice, a retener la posesión de lo edificado, conforme al Art. 382 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1468.

El 21 de octubre de 2015, los apelados, señores Eduardo Sánchez Rivera, Sary M. Rodríguez Vargas y la sociedad legal de gananciales por

¹ Contra esta, los apelantes presentaron oportunamente una solicitud de determinaciones adicionales de hechos y de reconsideración, que fue denegada mediante *Resolución* dictada el 3 de julio de 2015, notificada el 10 de julio de 2015.

ellos compuesta (esposos Sánchez-Rodríguez), comparecieron y se opusieron al recurso instado. Adujeron que los esposos López-Valentín no eran edificantes de buena fe, pues conocían que el terreno pertenecía a otro, por lo que carecían de derecho alguno. Por tanto, solicitaron que se confirmase la sentencia sumaria parcial dictada por el foro apelado.

Perfeccionado el recurso, este Tribunal está en posición de resolver.

I.

Este caso tuvo su génesis en el Tribunal de Primera Instancia, con la presentación de una demanda instada por los esposos López-Valentín el 3 de septiembre de 2013. En ella, los apelantes adujeron que, allá para el 2005, habían adquirido un inmueble ubicado en la Calle Gacela 530 de la Urb. Los Montes, del municipio de Dorado. Un año antes, en el 2004, el Sr. Gabriel Hernández Rodríguez había adquirido la propiedad colindante, es decir, el inmueble ubicado en la Calle Gacela 529.

Conforme a sus alegaciones, en el 2006, el Sr. Gabriel Hernández autorizó a los esposos López-Valentín a edificar una verja y un portón² en una franja de terreno propiedad del Sr. Hernández. Más tarde, en el 2007, la propiedad del Sr. Gabriel Hernández le fue ejecutada por su acreedor hipotecario, Doral Bank.

Doral Bank, a su vez, vendió el inmueble de la Calle Gacela 529 a los apelados, esposos Sánchez-Rodríguez, mediante la Escritura Núm. 386 de 15 de agosto de 2008³. En su demanda, los esposos López-Valentín adujeron que, tanto Doral como los esposos Sánchez-Rodríguez, habían realizado varias inspecciones del inmueble, por lo que eran plenamente conscientes de la verja y el portón edificados por los apelantes.

No obstante el presunto conocimiento de la edificación que tenían los esposos apelados, los apelantes plantearon que, durante el 2013, los

² Conforme surge de los autos del caso, la verja y el portón en controversia terminan en la pared de la casa de los apelados. Véase, anejo 2 del apéndice de la apelación, pág. 16.

³ Véase, anejo 4 del apéndice de la apelación.

esposos Sánchez-Rodríguez iniciaron ciertas acciones tendentes a obligar a los apelantes a demoler lo edificado por ellos de buena fe. Ello, sin antes pagarles por el costo de los materiales y la mano de obra invertidos en dicha edificación.

En síntesis, los apelantes esposos López-Valentín reclamaron por los daños y perjuicios que las acciones de los apelados les habían causado; los que valoraron en la suma de \$100,000.00, para cada uno.

Unos seis meses más tarde, el 4 de marzo de 2014, los apelantes enmendaron su demanda original y añadieron una segunda causa de acción. A decir, solicitaron que se dejara sin efecto una *Resolución fijando una estado provisional de derecho* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Dorado, el 2 de julio de 2013, notificada el 6 de septiembre de 2013, al amparo de la Ley 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada, 32 LPRA secs. 2871-2877, conocida como *Ley sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho*.

Mediante dicha *Resolución*, y a solicitud del aquí coapelado, allí querellante, Sr. Eduardo Sánchez, el tribunal municipal dispuso, en lo pertinente, un término de tres meses para que el coapelante Sr. Luis M. López: (1) cortara el piso en cemento de su propiedad, que está pegado a la propiedad del Sr. Sánchez, y dejase libre la franja de terreno perteneciente al Sr. Sánchez; y, (2) corrigiera la construcción de su portón, de suerte que este quedase despegado de la propiedad del Sr. Sánchez. En cuanto al planteamiento hecho por el Sr. Luis M. López, a los efectos de que se le rembolsara el 50% de la construcción, nada dispuso el tribunal inferior⁴.

A la luz de la *Resolución* del tribunal municipal, en su demanda enmendada, los esposos López-Valentín adujeron ser edificantes de buena fe, por lo que tenían derecho a que se les indemnizara por el costo de los materiales y la mano de obra, o, en la alternativa, tenían a su favor el derecho de retención de lo edificado, hasta tanto se les indemnizara.

⁴ Véase, anejo 1 del apéndice de la apelación.

Cual surge de la contestación a la demanda⁵ presentada por los apelados y fechada 28 de octubre de 2013, estos negaron que los esposos López-Valentín fueran edificantes de buena fe. En su lugar, instaron una reconvención por daños y perjuicios, dada la reducción en cabida de su propiedad y las angustias sufridas por ellos, que valoraron en \$150,000.00.

Luego de varios trámites procesales, los apelantes presentaron una solicitud de sentencia sumaria parcial el 17 de febrero de 2015. Concluyeron que, a la luz de los hechos no controvertidos, sustentados por los documentos adjuntados a la misma, resultaba evidente que eran edificantes de buena fe y que ello era conocido por los esposos apelados al momento de la adquisición de la propiedad de la Calle Gacela 529, por lo que procedía disponer de su derecho de indemnización o retención en primera instancia y a su favor.

Valga apuntar que, como parte de los documentos adjuntados a su solicitud de sentencia sumaria parcial, los esposos López-Valentín, acompañaron, entre otros, copia de la transcripción de la deposición oral tomada al Sr. Eduardo Sánchez, una declaración jurada del dueño previo de la Calle Gacela 529, Sr. Gabriel Hernández Rodríguez, así como copia de la escritura de compraventa otorgada entre los esposos Sánchez-Rodríguez y Doral. De dichos documentos surge, en síntesis, lo siguiente:

En primer lugar, que los esposos Sánchez-Rodríguez habían inspeccionado “minuciosamente” la propiedad que adquirirían del banco, previo al otorgamiento de la escritura⁶, y que estaban conformes con el estado de la misma.

En segundo lugar, que, previo a la adquisición de la propiedad por los esposos Sánchez-Rodríguez, él fue apercibido por el coapelante Sr. López de que el dueño anterior (Sr. Gabriel Hernández) y él habían

⁵ No obra en los sendos apéndices de las partes litigantes una contestación a la demanda enmendada, solo la contestación original. Véase, anejo 6 del apéndice de la apelación.

⁶ Véase, pág. 47 del apéndice de la apelación.

acordado que, como el Sr. Hernández no contaba con el dinero para sufragar el costo de la mitad de la verja colindante, le cedía esa franja a los apelantes para que pudieran construirla⁷.

En tercer lugar, en la declaración jurada del Sr. Gabriel Hernández, este daba fe de que había autorizado a los esposos López-Valentín, allá para el 2006, a levantar una verja en terreno de su propiedad (i.e., Calle Gacela 529) y que el costo de tal estructura había sido sufragado en su totalidad por los apelantes⁸.

A la luz de tales hechos, los apelantes solicitaron del tribunal de instancia que dictara sentencia sumaria parcial a su favor, en la que reconociera su buena fe y, por tanto, su derecho a ser indemnizado o a retener lo edificado, hasta serlo.

El 18 de marzo de 2015, los apelados presentaron su *Oposición a moción de sentencia sumaria parcial y solicitud de sentencia sumaria por los demandados*⁹. Si bien los esposos Sánchez-Rodríguez aceptaron la mayoría de los hechos materiales expuestos por los apelantes como no controvertidos, adujeron que existían dos hechos controvertidos, a decir: que no existía un documento escrito que acreditara la autorización del Sr. Gabriel Hernández para la construcción de la verja en su entonces terreno, y que los apelantes se habían negado a cumplir con la *Resolución* del tribunal municipal, que ordenaba la demolición de la verja.

Es decir, los apelados basaron su oposición a la petición de sentencia sumaria de los apelantes, y la solicitud de sentencia sumaria a su favor, en la determinación previa del Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Dorado, del 2 de julio de 2013, y en el hecho de que los apelantes no habían podido demostrar su titularidad sobre la franja de terreno presuntamente usurpada.

⁷ Véase, pág. 58 del apéndice de la apelación, que constituye parte de la transcripción de la toma de deposición al coapelado Sr. Sánchez.

⁸ Véase, pág. 40 del apéndice de la apelación.

⁹ Véase, anejo 8 del apéndice de la apelación.

El 23 de abril de 2015, el foro apelado dictó su sentencia parcial a favor de los apelados¹⁰. En ella, acogió la postura de los apelados en cuanto a que la franja de terreno había sido ocupada ilegalmente por los apelantes y que el tribunal municipal ya había concluido que los esposos López-Valentín habían construido ilegalmente su verja y portón dentro de la propiedad de los esposos Sánchez-Rodríguez. Por tanto, concluyó en derecho que los apelantes carecían de “título suficiente” que les permitiese ser considerados poseedores de buena fe, por lo que no habían adquirido ni el dominio, ni el derecho de uso, de tal franja de terreno. Por último, concluyó que los apelantes no habían solicitado la revocación de la determinación previa del tribunal municipal, por lo que esta prevalecía.

Cual apuntado, no conforme, los apelantes solicitaron la reconsideración de la sentencia sumaria parcial, la cual fue denegada de plano. Inconformes aún, los apelantes instaron el presente recurso de apelación, en el que señalaron la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA COMO UN ASUNTO DE DERECHO AL DICTAR SENTENCIA APOYADA EN LA RESOLUCIÓN EMITIDA POR UN TRIBUNAL MUNICIPAL AL AMPARO DE LA LEY NÚM. 140 DE 23 DE JUNIO [SIC] DE 1974, DÁNDOLE ASÍ UN RECONOCIMIENTO A DICHA RESOLUCIÓN COMO SI FUERA UN DICTAMEN FINAL Y FIRME.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA COMO UN ASUNTO ESTRICAMENTE DE DERECHO AL ORDENAR EL CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL MUNICIPAL CUANDO DICHO FORO INFERIOR NO CONSIDERÓ LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE QUE PERMEA NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA COMO UN ASUNTO ESTRICAMENTE DE DERECHO AL DICTAR SENTENCIA PARCIAL SIN LA PARTE APELADA HABER NI TAN SIQUIERA REBATIDO LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE QUE COBIJA A LA PARTE APELANTE, LO QUE CONSTITUYÓ UNA VIOLACIÓN A SU DERECHO DE RETENCIÓN Y AL DEBIDO PROCESO DE LEY.

En primer lugar, los apelantes apuntan a que el foro apelado dio por buena la determinación del tribunal municipal y ordenó su

¹⁰ Véase, anejo 10 del apéndice de la apelación.

cumplimiento. Ello, sin darles la oportunidad de presentar una argumentación o prueba en contrario a lo allí resuelto.

Además, los apelantes argumentaron, de manera conjunta, que los señalamientos de error segundo y tercero están relacionados con la doctrina del edificante de buena fe en suelo ajeno. En síntesis, adujeron que la buena fe se presume y que el consentimiento del dueño del suelo sobre el cual se edifica constituía el título suficiente para activar los derechos reconocidos por el Art. 297 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1164, o por el Art. 382 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1468.

En fin, los apelantes aducen que las controversias que tuvo ante sí el tribunal apelado eran estrictamente de derecho y que este erró al aplicar tal derecho a los hechos no controvertidos de este caso.

Por su parte, los apelados esposos Sánchez-Rodríguez se opusieron al recurso instado. En su escrito, reconocieron que el estado provisional de derecho establecido por el foro municipal al amparo de la Ley Núm. 140 carece de la finalidad de cosa juzgada. Sin embargo, arguyeron que el tribunal apelado articuló sus propias determinaciones de derecho, basado en los hechos no controvertidos del caso, en particular, la carencia de los apelantes de un título válido en derecho, que les hubiese permitido adquirir el dominio de la franja de terreno en controversia.

Además, los apelados plantearon que, el mero hecho de que el tribunal de instancia hubiese ordenado idéntico remedio al previamente dispuesto por el tribunal municipal, no implicaba que este hubiese incurrido en error alguno. Por el contrario, los apelados insistieron en que el foro apelado actuó correctamente al concluir que los apelantes carecían de título válido alguno y, por lo tanto, de buena fe, por lo que no podían hacer suya, mediante la figura de la accesión, la franja de terreno de los apelados.

Evaluados los escritos de las partes comparecientes, los documentos que fueron adjuntados a los mismos, así como la *Sentencia Parcial* cuya revisión se solicita, nos encontramos en posición de resolver.

II.

El Art. 297 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1164, gobierna la controversia ante la consideración de este Tribunal. Este dispone, en su parte pertinente, como sigue:

El dueño del terreno en que se edificare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, previo el pago al dueño de la obra del costo de los materiales y la mano de obra, o del costo de reproducción de la misma al momento en que el dueño del terreno ejercitarse su derecho, deduciendo la depreciación, lo que resultare mayor, o a obligar al que fabricó a pagar el precio del terreno.

Este artículo consagra el principio civilista imperante en nuestro sistema de derecho de *superficies solo cedit*, derivado del principio de *accessorium sequitur principale*¹¹. Es decir, este artículo reconoce que el derecho de accesión y el principio de que la superficie cede al suelo le confiere al titular de un bien inmueble la facultad de hacer suyas las edificaciones efectuadas en él¹². La figura que prima, y cuyos derechos prevalecen sobre los demás, es la del dueño del terreno. Por lo tanto, todo lo que a ese terreno se le adhiera, construya o plante ocupará un segundo valor jurídico, que dependerá de las circunstancias en que se haya realizado y en el arbitrio del dueño del suelo.

Cónsono con tales principios civilistas, el derecho de opción que reconoce el Art. 297 solo es para beneficio de, y solo puede ser ejercido por, el dueño del terreno. *E.L.A. v. Tribunal Superior*, 94 DPR 157 (1967). Igualmente, el dueño del terreno puede optar entre abonar los gastos necesarios y útiles hechos por el poseedor o el aumento del valor que, en virtud de tales gastos, haya adquirido el solar. En el primer caso, la indemnización se determina por la situación de los gastos prevalecientes al hacerse la edificación y, en el segundo, por la situación prevaleciente al ordenarse judicialmente la entrega. *Viera v. Arizmendi*, 74 DPR 38

¹¹ Véase, opinión concurrente emitida por la hoy Jueza Presidenta, Hon. Liana Fiol Matta, en la *Sentencia* dictada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, 171 DPR 84, 112 (2007).

¹² Véase, además, el Art. 287 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1131, que dispone que: "La propiedad de los bienes, ya sean muebles o inmuebles, lleva consigo el derecho por accesión, a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente."

(1952). Para el cómputo de la indemnización que exige el Art. 297, véase, *Toro v. Mojica*, 79 DPR 630 (1956).

En cuanto a las circunstancias en que se haya realizado la edificación, es decir, la ausencia o presencia de buena fe del edificante, debemos apuntar que el Código Civil no consigna expresamente lo que constituye un “edificador de mala fe”. No obstante ello, el Art. 293, 31 LPRA sec. 1146, arroja luz sobre este asunto al disponer que: **“Es poseedor de buena fe el que posee como propietario por virtud de un título suficiente en sus términos y condiciones para transferir la propiedad y cuyos defectos son ignorados por el poseedor.** La posesión de buena fe cesa desde el momento en que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título, o mediante el juicio que estableciere el propietario de la cosa para reivindicarla.” (Énfasis nuestro). Véase, además, *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971).

Ahora bien, el Art. 293 antes citado no constituye la única fuente estatutaria para auscultar la buena o mala fe del edificante en suelo ajeno. Por un lado, el Art. 298, 31 LPRA sec. 1165, dispone que: “El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización”. Por lo tanto, y conforme al Art. 299, 31 LPRA sec. 1166, el dueño del terreno en el que se haya edificado de mala fe puede exigir la demolición de la obra y que se repongan las cosas a su estado primitivo, a costa del que edificó.

Le sigue el supuesto lógico de la situación en que ambos, el dueño del terreno y el edificante en suelo ajeno, hayan actuado de mala fe. Así pues, el Art. 300, 31 LPRA sec. 1167, dispone:

Cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño de éste, **los derechos de uno y otro serán los mismos que tendrían si hubieren procedido ambos de buena fe.**

Se entiende haber mala fe por parte del dueño siembre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia o paciencia, sin oponerse.

(Énfasis nuestro).

Cónsono con esta disposición, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha interpretado que el consentimiento del dueño del terreno para la edificación de una obra por otro hace de este último un edificador de buena fe. En estas circunstancias, a ese edificador de buena fe se le reconoce el “título” suficiente, que activa la protección de los Arts. 297 y 382 del Código Civil. *Colón v. Club Rotario*, 64 DPR 578, 584 (1945).

En *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971), el Tribunal Supremo, en el contexto de una acción sumaria de desahucio y su consabida improcedencia ante un conflicto de título, discute extensamente el concepto del “título” suficiente en derecho, que amerita se considere a un constructor o poseedor de buena fe.

En *C.R.U.V.* se trataba de un demandado que ocupaba una estructura de vivienda, de su presunta propiedad, que radicaba en terrenos de la CRUV. El Tribunal reconoce dos modalidades en cuanto al tema del conflicto de título, a decir: aquella en que **las circunstancias que dieron lugar a la construcción u ocupación de la estructura dentro del terreno ajeno han creado algún derecho de título a favor del ocupante, que amerita que se le considere un constructor o poseedor de buena fe**. La segunda modalidad discutida por el Tribunal trata de aquella situación en que el demandado se limita a alegar algún título sobre la vivienda objeto del desahucio, sin que posea derecho o título alguno que justifique su ocupación del terreno ajeno donde enclava la estructura¹³.

Enfatizamos la primera modalidad, pues es la que se ajusta a las circunstancias del caso ante nuestra consideración. Sobre ella, el Tribunal Supremo dispuso:

[...] [E]s aquella en que las circunstancias que dieron lugar a la construcción u ocupación de la estructura dentro del terreno ajeno han creado algún derecho de título a favor del ocupante que amerita se le considere constructor o

¹³ En la primera modalidad, el Tribunal Supremo ha reconocido que existe un conflicto de título, por lo que ha declarado que la acción sumaria de desahucio resulta improcedente. En la segunda, ha consignado que tal conflicto de título no existe, por lo que sí procede la acción de desahucio. En esta última modalidad nos encontramos con las situaciones en que se construyó **sin permiso** en suelo ajeno. A esos efectos, véase, *Lippitt v. Llanos*, 47 DPR 269 (1934); *Schuck v. Verdejo*, 43 DPR 955 (1932); *Rubert Hno., Inc. v. Hernández*, 43 DPR 960 (1932); así como el análisis que de ellos hace el Tribunal Supremo en *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR, a las págs. 324-325.

poseedor de buena fe. Habiendo buena fe, el dueño del terreno tiene el derecho a hacer suyas las estructuras previo el pago a los dueños de las mismas del costo de los materiales y de la mano de obra, o del costo de reproducción de ellas al momento en que el dueño del terreno ejercitare su derecho, deduciendo la depreciación, lo que resultare mayor, o a obligar a los que fabricaron a pagar el precio del terreno. Código Civil, 1930, Arts. 293, 297 (31 L.P.R.A. secs. 1146, 1164). Dicho derecho de opción concedido al dueño del terreno contra el poseedor de buena fe debe ejercitarse mediante la acción accesoría. Código Civil, supra, Art. 287 *et seq.* (31 L.P.R.A. sec. 1131 *et seq.*). Por consiguiente, no procede en tales casos la acción sumaria de desahucio.

Examinemos los casos que hemos resuelto donde impera esta primera modalidad y en los que hemos denegado la acción de desahucio.

En *Rivera v. Santiago* [56 DPR 381 (1940)], **los demandados habían construido una vivienda con permiso del dueño original hacía muchos años. Dijimos entonces que el consentimiento del dueño convertía la construcción en una de buena fe lo que daba lugar a un conflicto de título**, por lo que el desahucio no procedía. En *González Martínez v. Marvel* [56 DPR 466 (1940)], **la demandada había adquirido por compra hacía doce años una vivienda en finca ajena, de manos de quien la había construido quince años antes con permiso del dueño de ésta**, habiendo el vendedor gozado la posesión, quieta, pública y pacífica como dueño de la misma por dicho período de quince años. Denegamos el desahucio siguiendo la doctrina de conflicto de título ya establecida. En *Palermo v. Corte* [58 DPR 189 (1941)], **las demandadas habían construido una vivienda en terrenos que habían adquirido mediante arrendamiento precisamente para fines de construir una vivienda con el consentimiento del dueño. Ante tales circunstancias denegamos el desahucio por el fundamento de que mediando buena fe en la construcción surgía un conflicto de título**. En *Pueblo v. Carrasquillo*, 58 D.P.R. 176 (1941) **existía el consentimiento del dueño por lo que también decidimos que no procedía el desahucio por existir conflicto de título**.

En los casos citados precedentemente y en los que el desahucio fue denegado por la existencia de un conflicto de título está presente un común denominador consistente en que el demandado o sus antecesores tenían algún tipo de autorización del dueño del terreno que les daba un derecho aparente a la ocupación de la vivienda y por tanto daba lugar a la presunción de buena fe. El conflicto habría de resolverse en un juicio plenario.

C.R.U.V. v. Román, 100 DPR, a las págs. 322-324. (Énfasis nuestro; bastardillas en el original).

Así pues, resulta evidente que la autorización que el dueño del terreno concede al edificante convierte a este último en uno de buena fe.

Esta caracterización, a su vez, activa la protección de que goza el edificante de buena fe en suelo ajeno reconocida por el Art. 297 y el Art. 382 del Código Civil, a decir: el derecho a que se le indemnice por el costo de los materiales y la mano de obra, o por el costo de reproducción de la misma; o, en la alternativa, el derecho a retener la cosa o la edificación, hasta que se le satisfagan los costos incurridos¹⁴.

Precisa añadir que, en cuanto al derecho de retención que cobija al edificante de buena fe, este es de naturaleza inmobiliaria. Esto es, recae sobre la cosa construida, independientemente de que el dueño del terreno lo venda, ceda o traspase a otra persona.

Creemos haber dejado claramente establecido que mientras el dueño del suelo ajeno no paga la indemnización dispuesta por el artículo 297 del Código Civil de Puerto Rico, el edificante de buena fe es el verdadero dueño del edificio construido. Su derecho eminentemente real descansa tanto sobre el suelo ajeno, del cual puede pasar a ser dueño a opción del arrendador, como sobre el edificio construido. Su derecho a retener la cosa es un resultado lógico del carácter inmobiliario.

Consagrar en nuestra jurisprudencia el principio que el derecho de indemnización de un edificante de buena fe sobre un suelo ajeno, es un bien mueble, o una mejora útil o de recreo, o un derecho que no descansa sobre la cosa construida, sería un error grave. Bastaría entonces que el dueño del suelo ajeno vendiera, cediera o traspasara a otra persona el suelo sobre el cual se ha construido de buena fe, para que la alegada obligación personal, de persona a persona, sin relación alguna con el inmueble construido, dejara al edificante de buena fe indefenso ante el nuevo adquirente.

Berrocal v. Tribl. de Distrito, 76 DPR 38, 60-61, 64 (1954).

A modo de recapitulación, el Art. 297 del Código Civil parte del supuesto de que son distintos los propietarios del suelo y de la estructura que en él ubica. En el conflicto de intereses que se plantea por razón de la construcción, el artículo supervalora los derechos de los propietarios

¹⁴ El Art. 382 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1468, lee como sigue:

Los gastos necesarios se abonan a todo poseedor; pero sólo el de buena fe podrá retener la cosa hasta que se los satisfagan.

Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención, pudiendo optar el que le hubiese vencido en su posesión, por satisfacer el importe de los gastos o por abonar el aumento en valor que por ellos haya adquirido la cosa.

del suelo y les hace árbitros para escoger entre dos soluciones preestablecidas, sobre las bases de que lo principal es la superficie ocupada, y lo accesorio, la construcción. *E.L.A. v. Tribunal Superior*, 94 DPR 157, 160 (1967). El dueño de la superficie goza del arbitrio de optar por una de las dos soluciones que le concede el Código, por tanto, no puede ser forzado a elegir por una de ambas, cuando así lo desee el dueño de la edificación. *Id.* Tampoco podrá imponérsele un plazo para ejercer su derecho de opción. *Id.*, a las págs. 162-163.

Ello no implica que el edificante de buena fe quede desprovisto de protección alguna. Por su parte, este gozará del “importantísimo derecho de retención de la edificación”. *Id.*, a la pág. 162. Ello, mientras el dueño del terreno no le indemnice por el costo de la obra.

Por último, no albergamos duda alguna en cuanto a que la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido que un edificante que cuenta con el consentimiento del dueño del terreno tiene que ser reputado como edificante de buena fe, por lo que le cobija el derecho a indemnización del Art. 297 del Código Civil, y el derecho de retención del Art. 382.

III.

Evaluados los escritos de las partes litigantes y la *Sentencia Parcial* dictada por el Tribunal de Primera Instancia¹⁵, lo primero que llama nuestra atención es el enfoque de derecho que, no obstante las objeciones reiteradas de los apelantes, acogió el foro apelado y en el que basó su determinación. En la parte correspondiente a sus conclusiones de derecho, el tribunal expuso como sigue:

De acuerdo al ordenamiento jurídico, para adquirir la propiedad mediante accesión debe ser edificante de buena fe. Esto implica que no debe haber vicio en el título. La parte demandante no es edificante de buena fe, ya que a sabiendas que el título no establece que la franja de terreno que ocupó le pertenece o haya sido segregado para adquirir pleno dominio de éste. Además, la acción para reclamar dicha franja de terreno no la inició con el primer dueño, el Sr.

¹⁵ Véase, anejo 10, a la pág. 118, del apéndice de la apelación.

Gabriel Hernández Rodríguez y el segundo dueño, Doral Bank.

El Artículo 293 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. Sec. 1146, define que un poseedor de buena fe es el que posee como propietario por virtud de un título suficiente en sus términos y condiciones para transferir la propiedad y cuyos efectos son ignorados por el poseedor. La posesión de buena fe cesa desde el momento en que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título, o mediante el juicio que estableciere el propietario de la cosa para reivindicarla.

(Énfasis nuestro).

Tiene razón el foro apelado: los apelantes carecían de un título para adquirir la franja de terreno en controversia. Sin embargo, erró al aplicar el derecho a los hechos de este caso. Los apelantes no solicitaron adquirir la franja, solicitaron que se les reconociera su derecho a ser indemnizados por el costo de lo edificado o, en la alternativa, a retener lo edificado hasta tanto se les indemnizara. Es decir, que se les aplicaran correctamente las disposiciones del Código Civil referentes a un edificante de buena fe, que construyó con el permiso del dueño del terreno.

Este no es el caso en que una persona pretende que se validen sus actuaciones ilegales, o que, a su propio riesgo, hubiera construido y ocupado una estructura en terreno ajeno. Por el contrario, se trata de unos apelantes que, **con la autorización del dueño del terreno**, procedieron a levantar una verja y un portón en dicho suelo.

El estado de derecho imperante equipara la autorización del dueño del terreno al título suficiente para que el edificante sea reconocido como uno de buena fe, con el concomitante derecho importantísimo de retención, mientras no se le indemnice conforme a lo dispuesto en el Art. 297 del Código Civil. La solicitud de los apelantes no fue, ni es, que se les permita adquirir la franja de terreno sobre la que edificaron; tal prerrogativa no les corresponde en derecho, pues es al dueño del terreno al que se le reconoce la opción de abonar los gastos necesarios y útiles

hechos por el edificante, o de sufragar el aumento en valor que, en virtud de tales gastos, haya adquirido el solar.

En síntesis, el foro apelado erró al aplicar el derecho a los hechos de este caso. En su análisis, el tribunal de instancia obvió la jurisprudencia relacionada con el edificante de buena fe y la importancia que esta le ha dado a la autorización del dueño del terreno para validar la acción del edificante.

Adicionalmente, el foro de instancia concluyó erróneamente que: “La resolución del Tribunal Municipal de Dorado no ha sido cumplida y en su lugar la parte demandante radicó el pleito de autos, pero en el mismo no solicita la revocación de la determinación de dicho Tribunal”¹⁶. Surge con meridiana claridad que los apelantes interesaban que se dejase sin efecto la resolución dictada por el tribunal municipal. Aunque no se mencionó específicamente en la demanda original presentada el 3 de septiembre de 2013, es evidente que las alegaciones de los apelantes iban dirigidas a impugnar los “mecanismos judiciales” de los cuales se habían valido los apelados para lograr que los primeros demolieran lo edificado por ellos.

En la demanda enmendada presentada el 4 de marzo de 2014, los apelantes añadieron una segunda causa de acción relacionada, clara y explícitamente, a la resolución del tribunal municipal y expusieron que: “4- En la *Resolución* emitida, el Tribunal Municipal de Dorado apercibió a la parte demandante en torno a su derecho de entablar ante el Tribunal la acción ordinaria correspondiente”¹⁷. Más adelante, los apelantes consignaron:

13- La determinación del Tribunal Municipal de Dorado constituye un craso error de derecho y una circunstancia extraordinaria que de cumplirse, entre otras, además de ser *ultra vires*, vulnera el derecho de retención de la cosa hasta que se indemnice a la parte demandante¹⁸.

¹⁶ Véase, pág. 120 del apéndice de la apelación.

¹⁷ Véase, pág. 12 del apéndice de la apelación.

¹⁸ Aclaremos que, cual surge de la alegación núm. 12 de la demanda enmendada, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Dorado, había emitido una orden el 24 de enero de 2014, notificada el 3 de febrero de 2014, en la que concedía al coapelante

14- Cuando una parte presenta una acción ordinaria con relación a un estado provisional de derecho, nuestro ordenamiento jurídico permite que este Honorable Tribunal pueda enmendar o dejar sin efecto la orden de estado provisional, luego de conceder oportunidad de audiencia para demostrar la existencia del error craso o las circunstancias extraordinarias. *Hazel Marín v. Serrano Agosto*, 116 DPR 603 (1985).

Cual apuntado previamente, los propios apelados admitieron en su oposición a la apelación, a las págs. 4-5, que el estado provisional de derecho decretado por el tribunal municipal no constituía cosa juzgada. Inclusive, citaron a *Marín v. Serrano Agosto*, 116 DPR 603, 605 (1985), que establece inequívocamente que el Art. 3 de la Ley Núm. 140, 32 LPRA sec. 2873, solo es obligatorio entre las partes mientras la controversia sea ventilada en el curso ordinario de la ley. Además, que, conforme al Art. 5 de dicho estatuto, 32 LPRA sec. 2875, la orden expedida a su amparo “no constituirá cosa juzgada respecto a ninguno de los puntos adjudicados en la misma ni impedirá ningún otro trámite judicial reclamando daños y perjuicios u otro derecho.”

Por lo tanto, erró el tribunal apelado al concluir que los apelantes habían omitido impugnar la resolución del tribunal municipal de Dorado. Por el contrario, aunque no explicitado, resultaba evidente que los apelantes pretendían impugnar y corregir las conclusiones del tribunal municipal y rogaron del tribunal apelado que reconociera sus derechos al amparo de los Arts. 297 y 382 del Código Civil de Puerto Rico¹⁹.

En fin, el foro apelado erró al dictar sentencia sumaria parcial a favor de los apelados, pues falló en aplicar el derecho pertinente a los

Sr. López Martínez un término de 45 días para cumplir con lo dispuesto en su *Resolución* del 2 de julio de 2013, notificada el 6 de septiembre de 2013. Conforme surge de la orden de enero de 2014, esta fue emitida en respuesta a una *Segunda moción en solicitud de desacato* presentada por el coapelado Sr. Sánchez Rivera. Véase, anejo 4, a la pág. 19 del apéndice de la apelación.

¹⁹ La Regla 6.5 (a) de las de Procedimiento Civil dispone que las alegaciones de una demanda deberán ser sencillas, concisas y directas, por lo que no se exigirán fórmulas técnicas para la redacción de las mismas. Estas deberán interpretarse “con el propósito de hacer justicia”. 32 LPRA Ap. V, R. 6.5 (a). Por lo tanto, en ellas no hay que especificar por qué disposición legal se reclama, basta con que de los hechos que se alegan esquemáticamente surja una causa de acción al amparo de cualquier ley. Así, el tribunal concederá lo que en derecho proceda de acuerdo con los hechos que queden probados. *Rivera Flores v. Cía. ABC*, 138 DPR 1, 8 (1995).

hechos de este caso. En virtud de ello, procede la revocación de la sentencia sumaria parcial dictada el 23 de abril de 2015.

Inclusive, no existiendo hechos materiales en controversia²⁰, procede dictar sentencia sumaria parcial a favor de los apelantes, con el propósito exclusivo de reconocerles sus derechos como edificantes de buena fe y sus concomitantes derechos de indemnización (Art. 297 del Código Civil) y de retención de lo edificado por ellos (Art. 382 del Código Civil).

IV.

A la luz de los hechos y el derecho antes consignados, disponemos como sigue:

Revocamos la sentencia sumaria parcial dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, el 23 de abril de 2015. En su lugar, dictamos sentencia sumaria parcial a favor de los apelantes y les reconocemos su buena fe, y su derecho a indemnización y de retención sobre el inmueble edificado en el suelo de los apelados.

Además, habiendo concluido que los apelantes sí pretendieron solicitar la revisión o revocación de la resolución dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Dorado, el 2 de junio de 2013, dejamos la misma sin efecto, por ser contraria a derecho.

En su consecuencia, ordenamos la continuación de los procedimientos conforme a los fundamentos jurídicos contenidos en esta sentencia.

Notifíquese inmediatamente.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

²⁰ La declaración jurada suscrita por el anterior dueño del terreno, Sr. Gabriel Hernández, que fue adjuntada a la solicitud de sentencia sumaria de los apelantes, no fue impugnada ni opuesta por los apelados. Estos se limitaron a plantear que la autorización concedida por el Sr. Hernández no constituía el título válido en derecho que reconociese la capacidad de edificantes de buena fe de los apelantes.