Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO
PANEL IX

CARMEN GLADYS ROSARIO MARTÍNEZ, LUIS SANTIAGO ROSARIO Apelantes v. MARTA MILAGROS ORTIZ CRUZ, MARTA LUISA ORTIZ CRUZ Apelados	KLAN201600347	*APELACIÓN* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aibonito Núm. Caso: B PE2015-0008 Sobre: Injunction Posesorio

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Flores García y el Juez Sánchez Ramos.

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

Comparece la parte apelante, la señora Carmen Gladys Rosario Martínez y el señor Luis Santiago Rosario, y nos solicitan que revoquemos una sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aibonito, el 28 de octubre de 2015, notificada el 6 de noviembre del mismo año. Mediante el referido dictamen, el foro primario denegó una petición de injunction posesorio, presentada por la parte apelante.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

I

Según surge del expediente, los apelantes son propietarios de dos inmuebles contiguos en el barrio Asomante del municipio de Aibonito. Se desprende que el lado Norte de dichas propiedades colinda con un predio, que pertenece o perteneció al señor Jaime Domenech y a su esposa, la señora Josefina Nieves de Domenech, (en adelante, los señores Domenech-Nieves).

A su vez, la propiedad los señores Domenech-Nieves colinda con la finca perteneciente a las apeladas, las señoras Marta Milagros Ortiz Cruz y Marta Luisa Ortiz Cruz, quienes la heredaron tras el fallecimiento de sus padres.

En resumen, el terreno perteneciente a los señores Domenech-Nieves colinda por un lado con el terreno de la parte apelante y por otro lado con el de la parte apelada. El terreno de los señores Domenech-Nieves aparentemente ha estado abandonado, por lo que las partes, colindantes del terreno, han aprovechado para invadirlo, poseerlo y hasta reclamar el título sobre el mismo.

Según surge de los autos, desde hace algún tiempo, los apelantes comenzaron a utilizar la propiedad de los señores Domenech-Nieves, con o sin su autorización. Específicamente, la destinaron para la siembra y el mantenimiento de animales, mayormente aves de corral. Además, la apelante, la señora Rosario, construyó una cabaña en los predios de los señores Domenech-Nieves para almacenar herramientas, entre otras cosas.

El 15 de noviembre de 2012, las apeladas decidieron regresar a la residencia de sus padres. Eventualmente, una de las hermanas presentó una querella, al amparo de la Ley Núm. 140 del 23 de julio de 1974, conocida como "Ley sobre Estados Provisionales de Derecho", 32 LPRA sec. 2871, *et seq*. ante el Tribunal Municipal de Aibonito. En síntesis, sostuvo que el terreno aledaño a su propiedad, perteneciente a los señores Domenech-Nieves, estaba

abandonado, no se le brindaba mantenimiento y se utilizaba como vertedero.[1]

Luego de evaluada la información provista en la querella, el foro primario autorizó al municipio de Aibonito recoger los escombros y limpiar los predios de la finca de los señores Domenech-Nieves, sin destruir cualquier estructura permanente.

Según se recoge en la sentencia, para el año 2013, la apelante presentó dos peticiones de dominio ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aibonito, alegando haber mantenido la posesión del predio continuo al suyo por más de treinta (30) años. Añadió que lo ocupó, pues estaba abandonado y desconocía quién era el dueño. Según surge de la sentencia, ambas peticiones fueron archivadas sin la celebración de una vista, pues las alegaciones resultaban insuficientes.[2]

Posteriormente, para el año 2014, las apeladas acudieron ante las oficinas del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, en adelante el CRIM, para verificar el estado contributivo de su propiedad. En la misma, le entregaron un plano esquemático del catastro digital del CRIM, donde se identificaban las fincas del área, según registradas en dicha oficina.[3] Tal parece que como resultado de esta gestión, las apeladas identificaron una realidad registral distinta a la que exhibían los límites existentes.

Según surge del dictamen, las apeladas decidieron derribar la verja original que separaba la colindancia de su propiedad con la de los señores Domenech-Nieves.

---

[1] Querella Núm. BAQU2012-329.
[2] *Sentencia*, pág. 25 del apéndice.
[3] *Sentencia*, pág. 25 del apéndice.

A su vez, construyeron una nueva verja de alambres eslabonados a unos 25 pies de distancia de la verja original, en dirección hacia el terreno de los señores Domenech-Nieves, por entender que su propiedad alcanzaba hasta ese punto.

El 1 de julio de 2015, la parte apelante presentó una demanda de interdicto posesorio, en contra de la parte apelada. En la misma, alegaron que las apeladas les habían despojado del predio que habían poseído por aproximadamente cuarenta (40) años. Además, solicitaron la destrucción de la verja construida por las apeladas y que se les respetara en la posesión del predio del señor Domench.

Luego de varias incidencias procesales, el 4 de agosto de 2015, el foro de primera instancia celebró el juicio.

El 28 de octubre de 2015, notificada el 6 de noviembre de 2015, el foro primario emitió su Sentencia, denegando la petición de interdicto posesorio, promovida por la parte apelante. En la misma, concluyó que aun cuando se demostró que los apelantes habían tomado posesión del terreno del señor Domenech, no se logró demostrar que dicha posesión era sobre toda la propiedad, incluyendo el predio de terreno que las apeladas alegaban ser las dueñas. Los apelantes no probaron que tuviesen dicho terreno cultivado o que estuviese destinado para la crianza de los animales.

Además, el foro primario determinó que la prueba presentada demostró que dicho predio del terreno estuvo abandonado hasta que se autorizó su limpieza por el Tribunal Municipal de Aibonito en el año 2012.

Por consiguiente, los apelantes tampoco demostraron que poseyeron dicho predio durante el año previo a la presentación de la petición de interdicto posesorio, conforme exige nuestro ordenamiento jurídico.

Añadió que según surge de la orden del Tribunal Municipal de Aibonito, el municipio estaba autorizado para limpiar el terreno, sujeto a que no podía destruir las estructuras permanentes y debía obtener las autorizaciones reglamentarias pertinentes, entre otras cosas. Sin embargo, debía paralizar los trabajos si alguna persona presentaba reparos, en cuyo caso debía informarse al Tribunal. Ante la inexistencia de gestiones ulteriores, el foro primario concluyó en su sentencia que en este caso la limpieza se realizó sin la queja o reparo de los apelantes.

Asimismo, al evaluar toda la prueba, el foro primario determinó que los apelantes no estuvieron poseyendo la finca hasta el lugar donde estaba construida la verja originalmente.

Finalmente, el foro apelado determinó que no procedía la orden de interdicto posesorio para que las apeladas eliminaran la nueva verja y respetaran la posesión de los demandantes hasta el punto donde estaba la verja original. Añadió que ello no constituía un impedimento para que la parte apelante instara un procedimiento para dilucidar la titularidad del bien inmueble en controversia.

Inconforme con el dictamen, el 23 de noviembre de 2015, la parte apelante presentó una *Moción de Reconsideración*. El 11 de diciembre de 2015, la parte apelada presentó su oposición de la reconsideración, alegando el incumplimiento con los términos

jurisdiccionales y la notificación simultánea, conforme a la Regla 47 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 47.

El 15 de diciembre de 2015, notificada el 21, el foro primario ordenó a la parte apelante expresarse dentro del término de diez (10) días sobre la alegación del incumplimiento con la notificación simultánea.

El 22 de diciembre de 2015, la parte apelante presentó prueba de haber notificado a la parte apelada mediante correo electrónico, el mismo día de la presentación de la reconsideración. Añadió que además, le notificó dicha moción por correo ordinario.

El 31 de diciembre de 2015, el foro apelado le concedió a la parte apelada un término de diez (10) días para expresarse sobre los méritos de la moción de reconsideración.

Luego de varias incidencias procesales, el 3 de febrero de 2016, notificada el 10, el foro primario denegó la moción de reconsideración.

En desacuerdo con la determinación, el 11 de marzo de 2016, los apelantes acudieron ante esta segunda instancia judicial, mediante un recurso de apelación. Alegaron que el foro primario incidió al determinar que éstos no poseían los terrenos del predio en controversia dentro del año anterior a la presentación de la petición; al validar los actos que perturbaron la posesión de los apelantes de su propiedad; y al no ordenar la eliminación de la nueva verja.

La parte apelada compareció a través de su escrito. Examinados los escritos de las partes y

deliberados los méritos del recurso por el panel de jueces, estamos en posición de adjudicarlo.

II

A. Apreciación de la prueba

De entrada cabe señalar que en ausencia de error, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba, ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia. González Hernández v. González Hernández, 181 DPR 746, 776 (2011); Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR, 175 DPR 799, 811 (2009). Esta deferencia descansa en que el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran; factores que van formando gradualmente en su conciencia la convicción sobre la verdad de lo declarado. Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones, 176 DPR 31, 68 (2009). Aún en aquellos casos en los que surjan conflictos entre la prueba corresponde al juzgador de los hechos dirimirlos. Flores v. Soc. de Gananciales, 146 DPR 45, 50 (1998).

Es por tanto que "la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que luego de un análisis integral de esa prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia". *Id.* Es que no puede ser de otra forma, ya que "[s]e impone un respeto a la aquilatación de credibilidad del foro primario en consideración a que solo tenemos records mudos e

inexpresivos". Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR, *supra*, pág. 811. Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo, citando a Don Alfonso de Paula Pérez, ha resumido el dinamismo y la certeza que imparten los sentidos de un juzgador que observa al mismo tiempo al testigo:

> [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. Ortiz v. Cruz Pabón, 103 DPR 939, 947 (1975).

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap V, resume los principios jurisprudenciales antes expuestos y regula el alcance de la revisión judicial de la apreciación de la prueba desfilada ante el foro recurrido. En lo pertinente, dispone que:

> 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 las personas testigos.

Sin embargo, esta regla se contrapone a la también reconocida norma de que el arbitrio del juzgador de hechos, aunque respetable, no es absoluto. Es por lo que una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de los tribunales. Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc., supra; Vda. de Morales v. De Jesús Toro, 107 DPR 826, 829 (1978). Así pues, los foros apelativos podemos

intervenir con la apreciación de la prueba testifical que haga el juzgador de los hechos, cuando éste actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750 (2013); Rodríguez et al. v. Hospital et al., supra, págs. 908-909; S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., 177 DPR 345 (2009); Quiñones López v. Manzano Pozas, 141 DPR 139, 152 (1996); Rodríguez v. Concreto Mixto, Inc., 98 DPR 579 (1970).

Esto quiere decir que un tribunal revisor podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen detenido de la misma quede convencido de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles. C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez, 100 DPR 826, 830 (1972); Pueblo v. Luciano Arroyo, 83 DPR 573, 581 (1961). De otro lado, es axioma judicial que ante la prueba pericial y documental el foro apelativo se encuentra en igual posición que el foro primario y, por tanto, está facultado para apreciar la prueba apoyándose en su propio criterio. Dye-Tex de P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., 150 DPR 658, 662 (2000). Por ello, los foros apelativos no están obligados a seguir necesariamente la opinión de un perito, aunque sea técnicamente correcta. Hernández v. Pneumatics & Hydraulics, 169 DPR 273, 297 (2006).

B. Interdicto Posesorio

Sin importar el tipo de posesión de que se trate, "todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su

posesión; si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimientos establecen". Artículo 375 del Código Civil, 31 LPRA § 1461. Esta disposición legal reconoce la existencia del interdicto posesorio como medio para retener o recobrar la posesión de propiedad mueble e inmueble por medio de la intervención judicial. La acción posesoria queda enmarcada en la necesidad de mantener el orden y la paz social, evitando la violencia o despojos injustificados, de forma tal que se desaliente el que las personas se tomen la justicia en sus manos. Segarra Boerman v. Vilariño, 92 DPR 314 (1965).

El interdicto posesorio está preceptuado en los Artículos 690 al 695 del Código de Enjuiciamiento Civil. 32 LPRA § 3561-3566. Se concederá un *injuction* para retener o recobrar la posesión material de una propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre que ésta demuestre, a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia. Artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA § 3561.

El propósito fundamental del *injuction* para retener o recobrar la posesión es el de dar rápida y eficaz protección a toda persona que, encontrándose en la posesión quieta y pacífica de un inmueble, sea perturbada o despojada de esa posesión por el acto ilegal de otro. Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch, 176 DPR 951 (2009); Ramos v. Puig, 61 DPR 83 (1942). Dicho

mecanismo está disponible para retener o recobrar tanto la posesión civil como la natural. Por lo tanto, podrán ejercitarlo el dueño de la cosa, el que posee a título de dueño, el usufructuario, el arrendatario, el anticresista, el que tiene a su favor el derecho de retención, el comodatario, entre otros; aunque no así el mero servidor de la posesión, por no ser un verdadero poseedor. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales,* 5ta Ed., Madrid, Offirgraf, SA, 2005, Tomo II, pág. 135. La posesión justa y, por consiguiente, protegida por nuestro ordenamiento jurídico, es aquella que se obtiene sin clandestinidad, sin violencia y sin la mera tolerancia del dueño. O sea, es la posesión pública, pacífica y no meramente tolerada. Vélez Torres, *op cit.*, pág. 123.

Para poder ejercer una acción posesoria, el perturbado deberá demostrar que, (1) dentro del año precedente a la presentación de la demanda, estaba en posesión del bien objeto del pleito, si se trata de recobrarlo; o está, si se trata de retenerlo, Jiménez v. Fletcher, 67 DPR 165 (1953); y (2) que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia; describiendo claramente los actos constitutivos de la perturbación o despojo. De igual forma, deberá acreditar si dichos actos fueron realizados por el demandado o por otra persona por orden de éste. Artículo 691 del Código Civil, 32 LPRA § 3562. De ordinario, una demanda de *injunction* posesorio que cumpla con estos requisitos, aduce hechos constitutivos de la causa de acción. Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch, *supra;* Rivera v. Cancel, 68 DPR 365, 368

(1948); Polo v. Chapero, 54 DPR 717 (1939). En cuanto al requisito de estar en posesión dentro del año previo a la presentación de la demanda, se ha sostenido que la alegación de que los demandantes y sus predecesores estuvieron desde tiempo inmemorial y dentro del año precedente a la reclamación en posesión del camino de que se trate, aduce causa de acción suficiente. Rodríguez v. Suárez, 71 DPR 728 (1950); Iglesia Católica v. Puig, 52 DPR 773 (1939). Lo fundamental de dicha alegación es aseverar, no simplemente que lo poseyeron por tiempo inmemorial, sino que dicho término incluyó el año inmediatamente anterior a la demanda. Ávila v. Náter, 60 DPR 639 (1942).

Precisa aclarar que la acción interdictal que permite recobrar o retener la posesión se basa en el hecho mismo de la posesión y no en el derecho que sobre el inmueble pueda tener el promovente. Disdier Pacheco v. García, 101 DPR 541, 547 (1973). Ello así ya que, "la ley no se detiene a distinguir entre si la posesión como hecho que se pretende proteger está o no justificada. Lo importante resulta ser la existencia de una posesión de hecho que, en determinado momento, esté expuesta a perderse, o ya se haya perdido". Vélez Torres, *op cit.*, a la pág. 132.

Por consiguiente, siendo el *injunction* un mecanismo de naturaleza sumaria que no permite discutir cuestiones relativas al título, argumento que se reserva para el juicio declarativo correspondiente, la sentencia que se dicte a los fines de recobrar la posesión no tiene autoridad de cosa juzgada sobre el derecho dominical de las partes contendientes. Miranda

Cruz y otros v. S.L.G. Ritch, supra; Segarra Boerman v. Vilariño, supra; Pueblo v. Fajardo Sugar Growers Association, 45 DPR 380 (1933). Además, valga aclarar que el interdicto posesorio estatuido por el Código de Enjuiciamiento Civil puede ser ejercitado por el poseedor, inclusive contra el propio dueño del inmueble:

> El deber general de abstención alcanza, incluso, al propietario, a quien también está vedado acudir a las vías de hecho; sino que habrá de utilizar los medios legales en demostración de su derecho, único cauce para lograr que ceda la posesión ajena. Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch, *supra.*

III

En el presente caso, la parte apelante sostiene que el foro primario incidió al determinar que éstos no ostentaban la posesión del predio de terreno en controversia.

Según expresamos, el interdicto posesorio es el medio adecuado para retener o recobrar la posesión material de una propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre que ésta demuestre, **a satisfacción del tribunal**, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia. Artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*.

Asimismo, para que una acción de interdicto posesorio prospere, el perturbado deberá demostrar que: (1) dentro del año precedente a la presentación de la demanda, estaba en posesión del bien objeto del pleito, si se trata de recobrarlo; o está, si se trata de retenerlo, Jiménez v. Fletcher, 67 DPR 165 (1953);

y (2) que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia; describiendo claramente los actos constitutivos de la perturbación o despojo. Conforme lo anterior, será necesario la presencia de ambos requisitos.

En este caso, los apelantes sostienen que por más de treinta (30) años ha estado en posesión del bien inmueble bajo controversia. Alegan que por años, han utilizado las tierras de dicha propiedad para la siembra y la crianza de animales.

Los apelantes solicitaron el interdicto posesorio, alegando que las apeladas los despojaron del pleno disfrute de una propiedad, al destruir la verja que separaba la propiedad de las apeladas y la propiedad en controversia, y al construir una nueva a 25 pies de distancia desde la verja original, en dirección a la propiedad objeto del pleito. Es decir, sostienen que las apeladas ocuparon una parte de la propiedad en su posesión.

Sin embargo, los apelantes no lograron evidenciar que dentro del año precedente a la presentación de la demanda, mantenían la posesión del predio de terreno que las apeladas ocuparon. Según surge de la sentencia, aunque los apelantes estuvieron poseyendo el terreno de los señores Domenech-Nieves, no demostraron que dicha posesión era sobre toda la propiedad, incluyendo el predio de tierra que las apeladas ocuparon. Los apelantes no probaron que tuviesen dicho predio cultivado o que estuviese destinado para la crianza de los animales.

Además, el foro apelado concluyó que dicho predio del terreno estuvo abandonado hasta que se autorizó su

limpieza por el Tribunal Municipal de Aibonito en el año 2012. Añadió que según surge de la orden del Tribunal Municipal de Aibonito, el municipio estaba autorizado para limpiar el terreno, sin embargo, debía paralizar los trabajos si alguna persona presentaba reparos, en cuyo caso debía informarse al Tribunal. Del expediente no se desprende que los apelantes hubiesen presentado alguna queja o reparo ante dichas labores de limpieza, realizadas por el municipio, pero promovidas por las apeladas.

Nótese que la acción de interdicto posesorio, por su naturaleza sumaria, no permite discutir cuestiones relativas al título, es decir, no dirime posibles conflictos de títulos sobre la propiedad. Por consiguiente, la parte que alegue ser dueño de la propiedad, deberá presentar la acción correspondiente para esos fines.

Asimismo, según se conoce, el ejercicio de las facultades del Tribunal de Primera Instancia merece nuestra deferencia, por lo que sólo intervendremos cuando exista claro abuso de discreción, prejuicio o cuando se haya equivocado en la interpretación del derecho aplicable. El foro primario se encuentra en mejor posición para evaluar y adjudicar la credibilidad de los testigos.

En este caso, no se probó abuso de discreción, prejuicio o parcialidad por parte del foro primario. Tampoco se demostró que el foro apelado se hubiese equivocado en la interpretación del derecho aplicable.

Por todo lo antes mencionado, resulta forzoso concluir que el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al determinar que la parte apelante no

demostró haber mantenido la posesión del predio de terreno que las apeladas ocuparon para fines de la procedencia del recurso de interdicto posesorio. La parte apelante cuenta con otros remedios que dispone nuestro ordenamiento jurídico, para dilucidar cualquier controversia sobre el título de la finca.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones