

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-UTUADO
PANEL ESPECIAL

EVARISTO RAMOS
ÁLVAREZ; ANA MARÍA
MARTÍNEZ RODRÍGUEZ

Apelantes

v.

JOSÉ M. ERAZO CRUZ,
ANÍBAL ERAZO CRUZ,
FAUSTINO ERADO CRUZ,
EDUVIGES ERAZO CRUZ,
SANTIAGO ERAZO CRUZ,
BAUTISTA ERAZO CRUZ
CARMEN CRUZ, MARÍA
ANTONIA OYOLA
SANTIAGO, CARMEN
DELIA OYOLA SANTIAGO,
DOLORES OYOLA
SANTIAGO, J A LA Z
DOE

Apelados

KLAN201500073

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de Bayamón

Civil Núm.
D AC2010-2272

Sobre:

Estado Provisional
de Derecho,
Colindancias y
Reivindicación

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Surén Fuentes y el Juez Bonilla Ortiz¹.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de junio de 2017.

Comparece ante nosotros Evaristo Ramos Álvarez y Ana María Martínez Rodríguez (parte apelante) por vía de un recurso de apelación y solicitan la revocación de la sentencia dictada el 30 de junio de 2014 y enmendada el 4 de diciembre del mismo año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Mediante dicha sentencia, el foro primario desestimó sin perjuicio la demanda de estado provisional de derecho, colindancias y reivindicación presentada por la parte apelante.

¹Conforme Orden Administrativa Núm. TA-2015-046 del 9 de marzo de 2015, se designa al Juez Bonilla Ortiz en sustitución del Juez Piñero González.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se **REVOCA** la sentencia apelada.

I.

Los hechos del presente caso giran en torno a las colindancias del siguiente inmueble:

LOTE F: RÚSTICA: Lote de terreno sito en el Barrio Buena Vista del término municipal de Bayamón, Puerto Rico, con un área superficial de UNO PUNTO CERO DOS CUERDAS (1.02 cdas.), equivalentes a CUATRO MIL SESENTA PUNTO TREINTA Y SEIS METROS (4060.36 M.C.). EN LINDES POR EL NORTE, en una distancia de sesenta y cinco punto treinta y seis metros (65.36 m.) con el lote E a segregarse de la finca principal; por el SUR, en dos alineaciones que miden una distancia de ciento cuarenta y dos puntos setenta y tres metros (142.73 m.) con camino público aplanado y la Sucesión de Juan Erazo; por el ESTE, en dos alineaciones que miden una distancia de setenta y nueve punto quince metros (79.15 m.), con el lote E a segregarse de la finca principal; y por el OESTE, en cuarenta y tres punto treinta y tres metros (43.33 m.), con la Sucesión de Eloy Huertas. Consta inscrito al Folio Sesenta y uno (61) del Tomo Mil Seiscientos Veintisiete (1,627) de Bayamón, Finca Número Sesenta y Nueve Mil ciento Veinticinco (69,125) Registro de la Propiedad de Bayamón.

El 27 de marzo de 2001 la parte apelante adquirió dicho inmueble mediante Escritura de Compraventa. En la referida compraventa, la Sucesión Oyola-Santiago fungió como parte vendedora e hizo entrega de los planos del inmueble a la parte apelante. Según se desprende de la descripción registral antes expuesta, el inmueble adquirido por la parte apelante colinda por el sur con la propiedad perteneciente a la Sucesión de Juan Erazo. Es de dicha colindancia que la controversia del presente caso llega ante nuestra consideración. Veamos.

El presente caso inició el 17 de agosto de 2010 cuando los apelantes presentaron una Demanda sobre

Colindancias y Reivindicación de Terrenos contra la parte apelada. Alegaron que el 17 de noviembre de 2009, José M. Erazo Cruz, parte de la Sucesión de Juan Erazo (parte apelada), presentó una Querella² en su contra ante el Tribunal Municipal de Bayamón. En dicha Querella, la parte apelada alegó que los apelantes: 1) limitaban el paso a su propiedad al poner un portón de servidumbre en la propiedad de la parte apelada; e 2) invadieron su propiedad e hicieron una entrada para su terreno.

Luego de los trámites de rigor, el 28 de noviembre de 2009 el tribunal municipal emitió el siguiente Estado Provisional de Derecho contra la parte apelante: 1) 3 días para remover el portón; 2) 30 días para devolver terreno a su estado original; y 3) orientarse con Recursos Naturales. No obstante lo anterior, el 6 de julio de 2010 la parte apelada presentó una *Moción informativa* con relación al Estado Provisional de Derecho en donde alegó que: 1) el trabajo ordenado por el tribunal fue realizado en un 80%; 2) la parte apelante continuó violando la finca de la parte apelada en la colindancia; 3) el 5 de julio de 2010 la parte apelante invadió una nueva colindancia que no estaba en su plano; y 4) que de esa manera la parte apelante invadió su finca y se adjudicó 1,000 metros.

Por su parte, los apelantes indicaron que instalaron el portón dentro de la demarcación de su terreno y que no invadió el terreno de la parte apelada. No obstante, expresaron que, conforme a lo

² Querella Núm. 09850 al amparo de la Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, conocida como la Ley sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho, 32 LPRA sec. 2871 *et seq.* (Ley 140).

ordenado por el Tribunal, y en ánimo de evitar más contiendas removieron el portón. Así las cosas, la controversia de colindancias que originalmente comenzó mediante el procedimiento especial de la Ley 140 se tornó en un procedimiento ordinario ante el Tribunal de Primera Instancia.

En la Demanda, los apelantes también arguyeron que entregaron sus títulos a la parte apelada y que esta se negaba a mostrar los suyos. Así, concluyó que la nueva controversia giraba en torno a una de las colindancias, por lo que solicitaron al foro primario que se fijara la misma y una vez establecida les reivindicara su predio.

El 28 de septiembre de 2010, la parte apelada contestó la demanda y aceptó que la parte apelante era dueña del predio de terreno en cuestión. Además, aceptó los puntos de colindancias del terreno en disputa como correctos siempre que se siguieran conforme a los planos originales de dicho inmueble. Expuso que, al haber instalado el portón antes mencionado, la parte apelante movió los puntos 1 y 25 del inmueble 30 metros dentro de la colindancia con la Sucesión Erazo. Además, adujo que el 5 de julio de 2010 la parte apelante midió el inmueble en controversia y creó un nuevo plano de mensura que no era compatible con el plano original efectuado por el Agr. Rodríguez. Según expuso, el plano nuevo transfirió 30 metros de los puntos 1 y 25 dentro de la propiedad perteneciente a la Sucesión Erazo.

Comenzado el juicio, las partes presentaron los testimonios de sus respectivos peritos y testigos. A

continuación, exponemos los aspectos más relevantes de los testimonios vertidos.

Ingeniero Narciso Matos (Ing. Matos)

El Ing. Matos declaró que fue contratado por la parte apelante para medir su parcela F para lo cual le proveyó el plano de inscripción y la escritura de dicho predio de terreno. Expuso que el 20 de noviembre de 2010 junto al Ingeniero Miguel A. Aponte Batista (Ing. Aponte), en representación de la Sucesión Erazo, midieron el inmueble en cuestión e identificaron 3 puntos de colindancia sobre los cuales no había controversia. Esos puntos fueron identificados como punto 26, 27 y 9A.

Según Matos, ambos Ingenieros buscaron los puntos 25 y 1 de los cuales hay controversia. Sobre el punto 25 indicó que está a 96.46m del punto 26 y que el punto 1 está a 46.27m del punto 25. Según declaró, el Ing. Aponte estuvo de acuerdo con las medidas de los puntos de colindancia antes expuestos. No obstante lo anterior, el declarante sostuvo que el Ing. Aponte procedió hacer su propio plano de mensura para fijar los puntos de colindancia del lote F pero que utilizó puntos de otras fincas no colindantes con la finca de la parte apelante. A pesar de ello, indicó que los resultados fueron los mismos, pues la distancia en controversia era de 96.46m entre el punto 25 y el punto 26.

En cuanto al plano de mensura del Ing. Rodríguez, el cual le entregó la Sucesión Oyola-Santiago, el Ing. Matos expresó que la parte apelada utilizó el mismo para dar a entender que la parte apelante estaba invadiendo un área de 1,388mc pertenecientes a la

finca de la parte apelada. Sostuvo que ello era incorrecto, toda vez que, de pertenecer esa área a la parte apelante, el lote F tendría una cabida total de 5,448mc. Sin embargo, explicó que conforme a la escritura de compraventa del inmueble en controversia se desprende que el mismo tiene una distancia de 4,060.36mc.³

El Ing. Matos también declaró que de la escritura de compraventa del inmueble se desprendía que por la colindancia SUR se encuentra la Sucesión Erazo y un camino aplanado, que se encontraba un camino existente en la colindancia ESTE del inmueble y que tales circunstancias las hizo constar en el plano de mensura del inmueble que preparó.

Sin embargo, en el contrainterrogatorio del Ing. Matos se le confrontó con el hecho de que certificó que en la colindancia SUR del inmueble se encontraba el camino aplanado y la Sucesión Erazo, cuando en la propia escritura de compraventa de dicho inmueble se especificó que en la colindancia SUR solamente se encuentra la Sucesión Erazo y no existe ningún camino.

Ingeniero Miguel A. Aponte Batista (Ing. Aponte)

Ing. Aponte fue contratado por la parte apelada en abril de 2011 para que estableciera los puntos de colindancia de la finca de la Sucesión Erazo con el terreno de la parte apelante. Declaró que la Sucesión Erazo le hizo entrega de los planos sobre su finca para que así procediera a llevar a cabo la mensura de los puntos de colindancia entre los terrenos de la parte apelante y la parte apelada. Según el Ing.

³ El declarante también hizo referencia a la escritura de segregación de la cual fue segregado el inmueble comprado por la parte apelante.

Aponte, este utilizó el plano del Ing. Rodríguez para comenzar a tirar los puntos de las colindancias en disputa. No obstante, la parte apelada no pudo realizar el plano de mensura de tales colindancias, toda vez que la parte apelante se opuso a ello porque tenía sus propios profesionales que iban hacer dicho trabajo.

El Ing. Aponte sostuvo que, al otro día, cuando volvió, los puntos que había establecido los habían tumbado por lo que no pudo continuar su labor. Expuso que la parte apelante contrató al Ing. Matos para que medir los puntos de colindancias en disputa. Indicó que para los meses de abril y mayo de 2011 el Ing. Aponte acompañó al Ing. Matos para medir el punto 25 y notó que el perito de la parte apelante se estaba adentrando en el predio de terreno perteneciente a la parte apelada. Especificó que el Ing. Matos colocó el punto 25 más debajo de lo que mostraba el plano de mensura efectuado por el Ing. Rodríguez, plano que se le entregó a la parte apelante al momento de comprar el inmueble envuelto en la controversia.

De igual manera explicó que en la colindancia SUR del Lote F existe un camino aplanado y que en el plano de mensura del Ing. Matos éste dejó fuera dicho camino. Así las cosas, manifestó que en el plano preparado por el Ing. Matos se puso que el terreno de la parte apelante colinda directamente con el inmueble de la Sucesión Erazo. El Ing. Aponte explicó que ello era un error y que el Ing. Matos no corrigió el mismo. Además, expuso que el plano de mensura que preparó para la parte apelada concordaba con el plano de

mensura del Ing. Rodríguez mas no así el plano del Ing. Matos.

También, el Ing. Aponte explicó que el inmueble cuyas colindancias están en disputa era producto de una segregación y que el mismo era el remanente de dicha segregación. De igual manera señaló que posiblemente la cabida que el Ing. Rodríguez indicó de dicho inmueble no era la correcta lo cual podía explicar la controversia respecto a la colindancia de los puntos 25 y 26.

Sr. Evaristo Ramos (señor Ramos o parte apelante)

El señor Ramos declaró que en el 2001 compró el Lote F a la Sucesión Oyola-Santiago y que dicha parte le mostró los puntos de colindancias del predio de terreno. Según expuso, en el punto 1 había un árbol a la izquierda del camino existente; en el punto 25 un palma; en el punto 26 un tubo; en el punto 27 un árbol de Roble. Manifestó que nunca había tenido problemas en cuanto a las colindancias del Lote adquirido. Para el año 2009, la Sucesión Erazo le reclamó que la colindancia SUR del Lote F le pertenecía y que ahí es cuando comenzó la controversia sobre las colindancias. Adujo que la parte apelada le dijo que la colindancia SUR que estaba invadiendo era por donde la Sucesión Erazo entraba a su terreno.

La parte apelante expuso que la Sucesión Erazo contrató los servicios del Ing. Aponte para que éste estableciera los puntos de colindancia entre los terrenos de la parte apelante y la parte apelada. Según declaró, en el 2009 el Ing. Aponte, usando de referencia el plano del Ing. Rodríguez, buscó los puntos 26 y 27 y entonces fijó los puntos 1 y 25. El

señor Ramos indicó que estuvo conforme con la mensura realizada por el Ing. Aponte porque era acorde a lo que le mostró la Sucesión Oyola-Santiago al momento de la compraventa del Lote F.

Expresó que ambos, la parte apelante y apelada, junto al Ing. Aponte firmaron un documento de mensura cuyas colindancias eran iguales a las establecidas en el plano realizado por el Ing. Rodríguez. Sin embargo, manifestó que posteriormente la parte apelada quitó los puntos de la colindancia SUR y que entonces se volvió a contratar los servicios del Ing. Aponte para que volviera fijar las colindancias. Señaló que estuvo disgustado con el proceder de la parte apelada y los servicios del Ing. Aponte. Por dicha razón, contrató los servicios del Ing. Matos para que éste fijara los puntos de colindancia del Lote F con el terreno de la Sucesión Erazo.

Por último, explicó que el Ing. Matos también buscó los puntos de colindancia que no estaban en disputa, los puntos 26 y 27, y entonces comenzó a fijar los puntos 1 y 25. Según la parte apelante, el Ing. Matos fijó los puntos 1 y 25 en el mismo lugar en que los fijó el Ing. Aponte. No obstante, explicó que la Sucesión Erazo no estuvo de acuerdo con la colocación de los puntos 1 y 25 y fue entonces que recurrieron a los tribunales. A esos efectos, declaró que la controversia giraba en torno a la colindancia SUR del Lote F, que había una distancia de 96.46m según indicaba la escritura de compraventa de dicho Lote F y que la parte apelada alegaba que eran 66m. Declaró que tenía su escritura de compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y

que la parte apelada no tenía ningún documento inscrito en el cual se indicara que dicha colindancia era de 66 m.

Sra. Dolores Oyola Santiago (señora Oyola, integrante de la Sucesión Oyola-Santiago)

La señora Oyola declaró que la Sucesión Oyola-Santiago vendió el Lote F a la parte apelante y que nunca había tenido problemas con las colindancias de dicho inmueble. También expuso que vendieron el Lote F conforme a las especificaciones del plano de mensura realizado por el Ing. Rodríguez en el 1994. Expreso que la mensura de las colindancias de dicho plano se hicieron constar expresamente en la escritura de compraventa de dicho inmueble.

La señora Oyola manifestó que al momento de vender el Lote F a la parte apelante le mostraron las colindancias del inmueble. Por último, indicó que en la colindancia SUR se encontraba la Sucesión Erazo y que del punto 1 al 25 era la entrada del mismo.⁴

Sr. Alberto González (señor González)

El señor González compró el Lote E a la Sucesión Oyola-Santiago. Expuso que originalmente, la Sucesión Oyola-Santiago le mostró los puntos del Lote F. En cuanto al Lote E, indicó que dicho Lote colinda por el Norte con Teen Challenge; por el SUR con un camino público que es un camino aplanado que está asfaltado hasta el Lote F.

Sr. José M. Erazo (señor Erazo, integrante de la Sucesión Erazo)

⁴ Según se desprende de la exposición Narrativa Estipulada, da a entender que la señora Oyola se refiere a la entrada de la Sucesión Erazo.

El señor Erazo declaró que el Lote F colinda por el SUR con la Sucesión Erazo y que en la colindancia en controversia, punto 1 al 25, hay 46.27. Expuso que entre los días 17 al 21 de septiembre de 2009 la parte apelante removió los puntos 1 y 25 de la colindancia SUR del Lote F. De igual manera señaló que tanto la parte apelante y la parte apelada acordaron en replantar los puntos, reponer el terreno invadido y quitar el portón pero que ninguno de los acuerdos se realizó y tuvieron que acudir a los tribunales. Manifestó que el 12 de octubre de 2009 el Ing. Aponte replantó los puntos 1 y 25 utilizando de referencia el plano de mensura del Ing. Rodríguez y todas las partes estuvieron de acuerdo. No obstante, declaró que posteriormente la parte apelante extendió 30m del punto 26 al 25 y 30m del punto 1 al 25.

También declaró que el plano de mensura realizado por el Ing. Matos mostraba los puntos 1 y 25 que el Ing. Aponte fijó el 12 de octubre de 2009. No obstante, indicó que el Ing. Matos movió dichos puntos 30m hacia el SUR invadiendo así los predios de la Sucesión Erazo. Además, expuso que en el plano del Ing. Matos se fijó el camino aplanado en un área que no existía y que tampoco era compatible con el plano del Ing. Rodríguez.

A esos efectos, especificó que en el plano del Ing. Rodríguez se fijó que el camino aplanado solamente llega hasta el punto 1 y que del punto 1 es que empieza el Lote F, por lo que el dicho lote no tendría camino alguno. En cuanto al punto 25 sostuvo que el mismo siempre estuvo marcado por un árbol de rosa imperial pero que el mismo fue removido por la

parte apelante por lo que hacía más difícil fijar tal colindancia.

Tras varios trámites procesales⁵, el 30 de junio de 2014, enmendada el 4 de diciembre del mismo año, el foro primario dictó sentencia mediante la cual desestimó **sin perjuicio** la demanda incoada por la parte apelante.⁶ De igual manera, el Tribunal de Primera Instancia desestimó las reconveniones presentadas por las demás partes demandadas. En su Sentencia, el tribunal de primera instancia también, **en lo pertinente**, hizo las siguientes determinaciones de hechos:

1. El plano de mensura de [la] parcela de terreno propiedad de las hermanas Oyola, sito en el Barrio Buena Vista en Bayamón, Puerto Rico, preparado por el Agrimensor Manuel Rodríguez Berrios identifica el punto 25 con un árbol, que marcaba esa colindancia.⁷
2. Ese árbol al que se hace referencia en dicho plano fue identificado por el codemandado Juan M, Erazo Cruz como por la codemandada Dolores Oyola Santiago en sus respectivos testimonios bajo juramento, como un árbol de rosa imperial, a quienes este tribunal da entera credibilidad pues han vivido en el sector toda una vida. En ese sentido no nos mereció ninguna credibilidad el testimonio del codemandado Evaristo Ramos a los efectos de él no vio ningún árbol de rosa imperial en el punto 25. Lo cierto es que con el movimiento de terreno que hizo con maquina tumbó dicho árbol y por lo tanto eliminó el punto de colindancia.⁸
3. **Lo cierto es que la divergencia entre el perito de la parte demandante y el perito de la parte demandada en cuanto a donde debe colocarse el punto 25 no puede resolverse por este tribunal.** Ciertamente procedería medir la finca completa partiendo de la mensura hecha por el agrimensor Manuel Rodríguez Berrios para determinar si éste incurrió en error cuando concluyó que hubo una disminución en cabida al agruparse cuatro fincas independientes para

⁵ Cabe indicar que la parte apelada presentó reconvenición contra la parte apelante donde adujo que ésta le ocupó su terreno sin tener derecho a ello. Además, la parte apelante también enmendó la demanda para incluir como codemandados a varios integrantes de la Sucesión Erazo y la Sucesión Oyola-Santiago. Todas las partes codemandadas presentaron sus respectivas contestaciones a la demanda. En cuanto a la Sucesión Oyola-Santiago, dicha partes sostuvo que vendió el inmueble en cuestión a la parte apelante e hizo entrega del plano de mensura del mismo preparado por el Agr. Rodríguez. Además, señaló que en ningún momento hubo controversia en cuanto a las colindancias de dicho inmueble por lo que estaba ajena a la controversia habida entre las partes del presente caso.

⁶ Notificada el 18 de diciembre de 2014.

⁷ Véase: hecho #16 de las Determinación de Hechos

⁸ Véase: hecho #18 de las Determinación de Hechos.

formar la finca descrita en la determinación de hechos número 7.⁹ (Énfasis suplido).

Así, expresó que la controversia del presente caso versaba sobre la ubicación del punto 25 del lote F perteneciente a la parte apelante. No obstante, concluyó que como existía divergencia entre los peritos de las partes sobre la ubicación del punto en cuestión, no podía dirimir dicha controversia hasta tanto se midiera el inmueble en su totalidad. Debido a la controversia sobre la ubicación del punto 25, entendió que no procedía la Demanda ni las subsiguientes reclamaciones presentadas, por lo que desestimó el caso en su totalidad. Sin embargo, el foro apelado no hizo una evaluación y adjudicación de cada una de las causas de acción en la demanda enmendada y en la reconvención.

Tras varios trámites procesales,¹⁰ el 16 de enero de 2015 la parte apelante presentó un recurso de apelación ante este foro. En el mismo le imputó los siguientes errores al foro primario:

1. Incurrir en abuso de discreción, error manifiesto y parcialidad al cambiarle la controversia a la parte apelante con el propósito de relevar a la parte apelada de tener que demostrar los requisitos de la reivindicación y a las codemandadas Oyola de cumplir con el saneamiento del predio.
2. Incurrió en abuso de discreción, pasión, prejuicio, parcialidad y error manifiesto al:
 - a) cambiar la prueba desfilada en el juicio;
 - b) establecer erróneas conclusiones de derecho;
 - c) negarle a la parte demandante la fe pública administrativa (ARPE), Notarial, Judicial y Registral que cobijan los títulos propietarios de la parte demandante.

⁹ Véase: hecho #21 de las Determinación de Hechos.

¹⁰ Cabe indicar que dicho caso se presentó anteriormente ante este Tribunal en los casos KLAN201401340 y KLAN201401678. El primer recurso fue desestimado por prematuro. En el segundo, el mismo fue acogido como un auto de *certiorari*, se expidió y revocó por lo que el caso se devolvió al foro primario para la continuación de los procedimientos.

3. Cometió abuso de discreción, error manifiesto y parcialidad el Tribunal de Primera Instancia, cuando para fundamentar la desestimación de la demanda, veinte meses después del juicio y mediante resolución, le concede entera credibilidad al testimonio del perito de la sucesión Erazo (Ing. Aponte) el cual fue uno comprobablemente mendaz, engañoso y contrario a los métodos confiables en la agrimensura.
4. Incurrió el Tribunal de Primera Instancia en abuso de discreción, parcialidad y error manifiesto 20 meses después del juicio, revocó sus 12 propias determinaciones de admisibilidad de prueba, incluyendo la núm. 1 donde el Tribunal de Primera Instancia no admitió la prueba en al cual fundamentó su sentencia de ordenar medir toda la finca matriz.
5. Cometió el Tribunal de Primera Instancia abuso de discreción, error manifiesto y parcialidad al disponer que para resolver la controversia por la divergencia entre las opiniones periciales sobre un método de mensura no confiable y no utilizado en la agrimensura, pero utilizado por el Ing. Aponte y rechazado por el Tribunal de Primera Instancia, el foro primario ordenó que lo procedente sería medir la finca en su totalidad.
6. Incurrió el Tribunal de Primera Instancia en abuso de discreción, error manifiesto y parcialidad, al dictar sentencia ilegal e inconstitucional, cuando dispone que hasta tanto la parte apelante no demuestre que existe error en sus propios títulos propietarios, el foro primario no podrá concluir que el punto 25 ubica donde indica el plano del Ing. Rodríguez de 1994.
7. Como la verdad siempre tiene que surgir, comete grave error de justiciabilidad el Tribunal de Primera Instancia al negarse a resolver la controversia, cuando es procesalmente evidente que durante el juicio la resolvió en 8 ocasiones, no obstante, 20 meses después del juicio las revoca fundamentando en un método de mensura no confiable, no utilizado en la agrimensura y rechazado por el Tribunal de Primera Instancia durante el juicio.

De otro lado, compareció la Sucesión Erazo y se opuso al recurso de apelación presentado por la parte apelante. En síntesis, la parte apelada adujo que procedía la confirmación de la sentencia apelada, toda vez que la actuación del foro primario, al desestimar

la causa de acción, fue razonable. Expuso que la parte apelante no estableció los elementos de su demanda de reivindicación como tampoco logró establecer los daños reclamados. Añadió, que la parte apelante tampoco pudo sostener las reclamaciones de saneamiento incoadas contra la Sucesión Oyola-Santiago. Por lo que, concluyó que procedía la desestimación de la causa de acción incoada por la parte apelante.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a discutir.

II.

-A-

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, establece que las determinaciones de hechos del foro apelado, sobre todo aquellas que se fundamentan en testimonio oral, serán respetadas por el foro apelativo, a menos de que sean claramente erróneas.

Es norma arraigada que, como foro apelativo, no debemos intervenir con las determinaciones de hechos, ni con la adjudicación de credibilidad que hace un Tribunal de Primera Instancia ni sustituir mediante tal acción su criterio por el nuestro. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 448-449 (2012); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009).

La apreciación que hace el foro primario merece nuestra deferencia toda vez que es éste quien tiene la oportunidad de evaluar directamente el comportamiento de los testigos y sus reacciones. Es el único foro que observa a las personas al declarar y aprecia su

demeanor. Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc., 113 DPR 357, 365 (1982).

Así pues, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con la apreciación de la prueba que haga el Tribunal de Primera Instancia. Véase: Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2; *Rivera Menéndez v. Action Services*, *supra*, pág. 448-449; *Monllor Arzola v. Sociedad de Gananciales*, 138 DPR 600, 610 (1995). Es decir, la deferencia aludida cederá únicamente si se establece que en las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Rivera Menéndez v. Action Services*, *supra*.

Por ello, en ausencia de error, pasión, prejuicio y parcialidad, la apreciación de la prueba hecha por el Tribunal de Primera Instancia será respetada y el foro apelativo no prescindirá de las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de instancia. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011).

Ahora bien, si de un examen de la prueba se desprende que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o estableció su criterio en testimonios improbables o imposibles, se justifica la intervención del tribunal apelativo con la apreciación de la prueba realizada por el tribunal sentenciador. *C. Brewer PR, Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972). "El arbitrio del juzgador de hechos es respetable, mas no absoluto". *Rivera Pérez v. Cruz*

Corchado, 119 DPR 8 (1987). Por eso, una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Íd.* Ahora bien, un tribunal apelativo no puede dejar sin efecto una sentencia cuyas conclusiones encuentran apoyo en la prueba desfilada. *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172, 181 (1985).

La intervención del foro apelativo con la apreciación de la prueba que hace el juzgador de los hechos, tiene que estar basada en un análisis independiente de la prueba desfilada y no a base de los hechos que exponen las partes. *Hernández v. San Lorenzo Const.*, 153 DPR 405, 424-425 (2001). Solamente ante la presencia de prejuicio o de error manifiesto o cuando la apreciación de la prueba no concuerde con la realidad fáctica o ésta sea inherentemente imposible o increíble, los tribunales apelativos intervendremos con la apreciación efectuada por el Tribunal de Primera Instancia. *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 789-790 (2002).

-B-

Entre las acciones protectoras del dominio figura la acción reivindicatoria. Mediante la acción reivindicatoria, el propietario reclama su cosa de quien la tenga o posea. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla* 168 DPR 142, 157 (2006). A través de la acción reivindicatoria se faculta al titular de una cosa a ir contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla. Véase: Artículo 280 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1111.

Esto pues, una sentencia reivindicatoria declara

el derecho dominical del demandante y ordena que el demandado le entregue la posesión del objeto. *Zalduondo v. Méndez*, 74 DPR 637, 644 (1953); *Zayas v. Autoridad de Tierras*, 73 DPR 897, 901 (1952).

Ahora bien, para instar una acción reivindicatoria, el propietario debe identificar adecuadamente la cosa que reclama, probar que la cosa es suya, y probar que la cosa está indebidamente en posesión del demandado. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra; *Pérez Cruz v. Fernández*, 101 DPR 365, 374-375 (1973).

La identificación precisa de la cosa es un requisito absolutamente determinante en el ejercicio de la acción reivindicatoria. Así, la cosa reclamada debe ser exactamente aquella que pertenece al propietario y no cualquier otra cosa o, en la alternativa, una indemnización de daños y perjuicios. Véase: C. Lasarte, *Propiedad y derechos reales de goce: Principios de Derecho Civil IV*, Marcial Pons, Madrid, 2010, pág. 137.

El segundo requisito implica que el demandante viene obligado a probar su título y no puede descansar únicamente en los vicios que tenga el título del demandado. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra; *Castrillo v. Maldonado*, 95 DPR 885, 891-892 (1968).

Cumplida esta obligación probatoria, corresponde al demandado señalar y probar su mejor título. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra; *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624, 628-629 (1954). De otra parte, el tenedor o el poseedor de la cosa, quien la tenga en su poder y carezca de derecho alguno para ello, ha de ser susceptible de ser demandado. Ahora bien, si el

poseedor cuenta a su favor con cualquier título legítimo para seguir poseyendo la cosa, la acción reivindicatoria pierde su sentido. C. Lasarte, *op. cit.*, pág. 137.

En ese sentido, para que prospere la acción reivindicatoria, la situación posesoria del demandado debe ser infundada, carente de título en sentido material que justifique la posesión. En consecuencia, cuando el demandado justifique su posesión o se oponga a la acción reivindicatoria basándose en otro título dominical es necesario que el reivindicante solicite la declaración de nulidad del título que se le oponga. Lasarte, *op. cit.*, pág. 137.

-C-

El deslinde es una acción protectora del dominio que tiene como propósito determinar los linderos confundidos de dos heredades contiguas. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157 (2006); *Zalduondo v. Méndez*, 74 DPR 637, 641-642 (1953).

El Código Civil de Puerto Rico dispone que "[t]odo propietario tiene derecho a pedir el deslinde de su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes." 31 LPRA sec. 1211. Así bien, la acción de deslinde se encuentra disponible a "todos los propietarios cuyas propiedades limítrofes tienen confundidos sus linderos por causas naturales, accidentes fortuitos o actos voluntarios de tercero, debiendo concurrir todos a un solo juicio ..." *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, pág. 158 citando a: *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624, 627-628 (1954); Art. 319 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1211.

Del mismo modo, nuestra jurisprudencia ha establecido que en el deslinde no se demanda una cosa cierta y determinada que como propietarios les pertenece, sino que, precisamente por la indeterminación de la propiedad debido a la confusión con la propiedad colindante, se reclama la fijación de señales que la deslinden para cesar la confusión. *Zalduondo v. Méndez, supra*, págs. 641-642.

El Artículo 320 del Código Civil dispone:

El deslinde será en conformidad con los títulos de cada propietario, y a falta de títulos suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes. 31 LPRA sec. 1212.

La acción de deslinde es imprescriptible. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra*, pág. 158. "Además, el hecho de haberse intentado o practicado una acción de deslinde no impide que se vuelva a hacer, si existen nuevas causas que lo justifiquen." *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra*, pág. 158; *Zayas v. Autoridad de Tierras*, 73 DPR 897, 901 (1952).

Distinta es la acción de deslinde a la acción reivindicatoria. La acción reivindicatoria es la acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla". Art. 280 del Código Civil, 31 LPRA, sec. 1111. Esta facultad de instar una acción para recuperar la propiedad surge precisamente del derecho que tiene un propietario de excluir a terceros para que no interfieran con el uso, disfrute o disposición del objeto de su derecho. *Soc. Gananciales v. G. Padín Co., Inc.*, 117 DPR 94 (1986); J. Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, Vol. III, Ed. Bosch, Barcelona (1989), pág. 44.

-D-

En la tarea de adjudicar controversias, los tribunales pueden, a su discreción, buscar la asistencia de peritos imparciales, que le informen y recomienden con objetividad los factores a considerar. *San Lorenzo Trad., Inc. v. Hernández*, 118 DPR 704, 711 (1983); *Urrutia v. AAA*, 103 DPR 643, (1975). Esto pues, la parcialidad en el testimonio del perito es un elemento importante para evaluar su valor probatorio. Íd.

El propósito de la evidencia pericial es la búsqueda de la verdad y que dicha evidencia sirva de instrumento y ayuda al juzgador para adjudicar, esclarecer o entender ciertos hechos. Ernesto L. Chiesa, *Tratado de Derecho Probatorio*, Tomo I, Publicaciones JTS, 2000, págs. 584-585. No obstante, dicho propósito, puede quedar frustrado cuando el testimonio de los peritos de las partes se caracteriza por su parcialidad hacia la parte que lo contrató. Íd. Es por ello, que la figura del perito del tribunal dispuesta la Regla 709 de Evidencia, *infra*, cobra vital importancia.

La Regla 709 de Evidencia, 32 LPRA, Ap. VI, R. 709, permite a los Jueces nombrar un perito para que investigue y someta un informe con sus hallazgos o para que declare ante el Tribunal cuando se determine que es necesaria la prueba pericial. Sobre el nombramiento del perito, la antes citada regla dispone que:

El Tribunal podrá, a iniciativa propia o solicitud de parte, nombrar una o más personas como peritas del Tribunal mediante

orden escrita, previa oportunidad a las partes de expresarse sobre la necesidad del nombramiento y sugerir candidatas o candidatos y la aceptación de la persona perita. El Tribunal podrá nombrar a cualquier persona como perita estipulada por las partes y a peritas o peritos de su elección. La orden donde se nombre a la persona perita incluirá su encomienda y compensación. La persona nombrada como perita deberá notificar a las partes sus hallazgos, si alguno; podrá ser depuesta por cualquier parte y podrá ser citada para testificar, por el Tribunal o cualquiera de las partes. La persona nombrada perita estará sujeta a contrainterrogatorio por cualquiera de las partes, incluyendo la que le citó.

Los peritos seleccionados por y bajo el control de la corte son, sin duda alguna el medio más efectivo para llegar al conocimiento de la verdad. *Bahr v. Am. Railroad Co.*, 61 DPR 917, 926 (1943). El razonamiento detrás de esto es tratar de evitar que "los peritos sean o se conviertan en testigos particulares de las partes... logrando que su comparecencia y testimonio ante el tribunal sea sin endoso previo a cualesquiera de los litigantes". *San Lorenzo Trad., Inc. v. Hernández*, supra; *Urrutia v. AAA*, supra. Generalmente, los peritos favorecen las posiciones de sus respectivas partes. *Centeno Alicea v. Ortiz*, 105 DPR 523, 525 (1977). Con el nombramiento de un perito del tribunal se evita la dilación innecesaria en la tramitación de los casos. *Urrutia v. A.A.A.*, supra, pág. 649.

Sobre la compensación del perito nombrado por el Tribunal, la Regla 709 de Evidencia, supra, establece que:

Las personas nombradas como peritas tienen derecho a una compensación razonable por la cantidad que determine el Tribunal. En toda acción criminal o procedimiento de menores, la compensación será pagada con fondos del Estado. En las demás acciones civiles, la

compensación será pagada por las partes en la proporción y en el momento en que el Tribunal lo determine, sujeto a que luego sea recobrada como otras costas.

III.

En su escrito de apelación, la parte apelante presentó siete señalamientos de error todos básicamente dirigidos a impugnar la apreciación de la prueba realizada por el foro primario. Por ello, procedemos a discutir todos los señalamientos de error de manera conjunta.

Los apelantes impugnaron la apreciación de la prueba por lo que presentaron una exposición narrativa donde resumieron los testimonios vertidos durante el juicio.¹¹ Por lo tanto, estamos en posición de entrar a considerar las controversias sobre apreciación de la prueba. No obstante, de un examen de la exposición narrativa estipulada no encontramos que la apreciación de la prueba realizada por el foro primario fuera una errada.

Ahora bien, de un examen de los errores 1, 5 y 7 notamos que, aunque estos en general van dirigidos a cuestionar la apreciación de la prueba, específicamente atacan la interpretación del foro primario sobre los requisitos de las causas de acción presentadas y su negativa a resolver las controversias planteadas. Por entender que estos errores se cometieron, resolvemos.

Según surge de los hechos antes expuestos, el presente caso comenzó con la presentación de una

¹¹ Cabe indicar que la parte apelada, mediante moción presentada el 17 de abril de 2015, informó que no tenía reparo con la Exposición Narrativa ofrecida por la parte apelante. Eventualmente, el 13 de mayo de 2015 la parte apelante presentó la exposición narrativa estipulada.

demanda de estado provisional de derecho, **colindancias y acción reivindicatoria** presentada por la parte apelante contra la Sucesión Erazo. En síntesis, reclamaron "la fijación de los linderos de los puntos que los apelados impugnaron y una vez fijados" solicitaron que se les reivindicara el predio de terreno que la parte apelada le invadió. A su vez, los apelados reconvinieron contra los apelantes y también instaron una acción reivindicatoria y además, solicitaron indemnización por daños y perjuicios.

En este caso, la controversia principal versa sobre la ubicación del punto 25 en la colindancia SUR del Lote F y no sobre la reivindicación. Más bien, la acción de reivindicación es una subsidiaria a la solicitud para que se fijen los lindes. Sobre la controversia de los linderos, los apelantes arguyeron que la distancia entre el punto 25 y el 26 es de 96.46m, mientras que los apelados sostienen que es de 66m.

Trabada la controversia sobre la distancia y ubicación sobre los antes mencionados puntos, el foro de instancia, entendió que siendo el presente caso uno de reivindicación, la parte apelante era quien estaba obligada a identificar adecuadamente la cosa que reclamaba, que debía probar que la cosa era suya, y que la cosa estaba indebidamente en posesión del demandado. En vista de que los demandantes no lograron probar los antes mencionados requisitos, desestimó el caso en su totalidad.

Al examinar la exposición narrativa estipulada coincidimos con el foro recurrido en que la parte apelante no logró establecer los elementos claves para

la causa de acción de reivindicación. Ahora bien, como ya indicáramos, la reclamación principal de los demandantes fue precisamente "la fijación de los linderos impugnados por la demandada". Del record ante nos, se desprende que dicha reclamación no fue atendida por el foro recurrido. Esta determinación se basó principalmente en que el tribunal no creyó los testimonios de los peritos de las partes.

Aquí, como existía controversia sobre la ubicación del punto, como en efecto el tribunal de instancia reconoció, este, primero debió atender la controversia sobre la ubicación de los lindes para entonces adjudicar la procedencia de la reivindicación

Del examen de la exposición narrativa estipulada surge que las determinaciones de credibilidad hechas por el tribunal de instancia se sostienen, por lo que no intervendremos con ellas. Sin embargo, de dichas determinaciones surge que existía divergencia entre los testimonios de los peritos y el tribunal no le adjudicó credibilidad a ninguno, por lo que no estaba en posición de adjudicar la controversia de los puntos. En esa conclusión erró el foro primario. Si al terminar el desfile de prueba los testimonios de los peritos, ninguno le mereció credibilidad, debió haber nombrado un perito del tribunal, imparcial, para que evaluara los planteamientos y posiciones de las partes y emitiera su opinión para ayudar al Tribunal a descargar completamente su encomienda.

Por otra parte, sobre el argumento de los métodos de mensura utilizados por los peritos, concluimos que dicho argumento no nos convence. Del testimonio de ambos peritos surge que estos utilizaron el mismo

método para fijar los puntos de colindancia en disputa. Es decir, ambos peritos buscaron los puntos sobre los cuales no había controversia y de ahí fijaron el punto en controversia. No obstante, llegaron a resultados distintos que impidieron que se pudiera ubicar con certeza el punto 25.

Por último, tampoco nos convence el argumento sobre la credibilidad que el foro primario le confirió al Ing. Aponte. Aclaremos que, en el presente caso el foro primario desestimó tanto la causa de acción de la parte apelante como la reconvención de los apelados, la cual, como ya expresamos estaba predicada en los mismos hechos y circunstancias que motivaron la demanda. Por lo tanto, el foro primario tampoco le dio credibilidad al perito de los apelados.

Así pues, erró el foro recurrido al desestimar la demanda. Recordemos que, los jueces están obligados a atender, conforme a derecho, los reclamos que llegan ante su atención. Cónsono con ello, el Artículo 7 del Código Civil, 31 LPRA sec. 7, obliga a los jueces a adjudicar las controversias ante sí, sin importar lo complejo que resulte el asunto ante su consideración. Incluso, ni el hecho de que una ley no sea clara o sea ambigua nos exime de nuestro deber de actuar. Así, el que los hechos de un caso sean complejos tampoco es un factor para abstenerse de ejercer su obligación adjudicativa. Íd. El tribunal de instancia tiene amplias herramientas para encontrar la verdad de entre los hechos alegados y adjudicar todas las causas de acción.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **REVOCA** en su totalidad la sentencia enmendada apelada y se devuelve el caso para que el tribunal de instancia nombre un perito del tribunal para que emita su opinión pericial y asista al tribunal en la controversia sobre la fijación de los linderos. Una vez resuelto el asunto relacionado con la ubicación de las colindancias, el foro primario evaluará la procedencia de todas las acciones presentadas por las partes.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones