

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y UTUADO  
PANEL XI

DOMINGO TORRES MELÉNDEZ  
Apelado

v.

HÉCTOR VÉLEZ IRIZARRY,  
NEREIDA MARTÍNEZ Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES COMPUESTA POR  
AMBOS; JOSÉ SOTO APONTE,  
TERESA ÁLVAREZ FERNÁNDEZ Y  
LA SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES COMPUESTA POR  
AMBOS  
Apelantes

KLAN201601900

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Utado

Número:  
L AC2012-0069

Sobre: Interdicto  
posesorio;  
Deslinde

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Ortiz Flores

Ortiz Flores, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2017.

Comparecen el señor José Soto Aponte, la señora Teresa Álvarez Fernández y la Sociedad Legal Compuesta por ambos (SLG Soto Álvarez; Sr. Soto; apelante) y solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Utado (TPI), dictada el 28 de julio de 2016 y notificada el 4 de agosto de 2016. Mediante la misma, se declaró ha lugar la *Demanda* sobre deslinde y amojonamiento presentada por el señor Domingo Torres Meléndez (Sr. Torres; apelado).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

**I**

El 26 de noviembre de 2012 el Sr. Torres presentó una *Demanda* de deslinde e interdicto posesorio contra contra Héctor Vélez Irizarry, Nereida Martínez, la Sociedad Legal De Gananciales compuesta por ambos (SLG Vélez Martínez) y la SLG Soto Álvarez.<sup>1</sup> Alegó que el apelante invadió parte de su terreno mediante la destrucción de un muro

<sup>1</sup> Apéndice del apelante, Ex. 1, págs.1-2.

de cemento, y la instalación de una verja de “Cyclone Fence” en exceso de la cabida de su terreno.<sup>2</sup> Solicitó se le devolviera esa parte de su terreno.<sup>3</sup>

Luego de varios incidentes procesales, entre ellos el desistimiento sin perjuicio de la acción contra la SLG Vélez Martínez<sup>4</sup>, el TPI dictó sentencia declarando ha lugar la acción de deslinde e interdicto posesorio.<sup>5</sup> Ordenó al Sr. Soto a reubicar todas las verjas conforme a las colindancias con el terreno del Sr. Torres y lo condenó al pago de costas y la suma de \$2,500 en honorarios de abogado por temeridad.<sup>6</sup> Formuló además las siguientes determinaciones de hecho pertinentes a los señalamientos de error a discutirse más adelante:

1. Que el demandante, adquirió la siguiente propiedad inmueble:

**RÚSTICA:** Predio de terreno sito en el Barrio Jayuya abajo del término municipal de Jayuya Puerto Rico e identificado en el Plano de Inscripción preparado por el Agrimensor Marcelo Rodríguez Vélez con licencia 9753 con el número UNO (1), aprobada su segregación por la Administración de Reglamentos y Permisos Centro de Servicios de Ponce en el caso #94-36-F-535-PPLS y Permiso de Lotificación #PL-2000-02-0490 mediante resolución del dos de junio del año dos mil (2000). Dicho predio tiene una cabida superficial de 0.49 cuerdas, equivalentes a: 1,934.6649 metros cuadrados. Colinda por el Norte en toda su extensión con el lote #2 adjudicado a Heriberto Rodríguez Vargas en 48.9276 metros lineales del punto 23E al punto 22 del plano de inscripción; por el Sur en toda su extensión con la carretera Estatal #143 conocida como la “Ruta Panorámica” desde el punto 23 al punto 23A en 1.4037 metros lineales, desde el punto 23A al punto 23B en 14.0641 metros lineales y del punto 23B al punto 23C en 4.7208 metros lineales en el plano de inscripción, por el Oeste en toda su extensión con franja de terreno identificada como “USO PÚBLICO NÚM. I (ANCHO 11.00 MT)” en toda su extensión desde el punto 23C al punto 23D al punto 23E en 36.8434 metros lineales en el plano de inscripción el cual es el acceso de este predio a la carretera estatal #143; y por el Este en toda su extensión con terrenos propiedad de Héctor Vélez Irizarry y su esposa Nereida Martínez Santiago del punto 22 al punto 23 en 61.6859 metros lineales en el plano de inscripción.

2. Que la parte demandante adquirió el inmueble antes descrito de la Sra. Rosa Meléndez Rodríguez, a través

---

<sup>2</sup> *Id.*, pág. 2.

<sup>3</sup> *Id.*

<sup>4</sup> *Id.*, Ex. 16, pág. 78.

<sup>5</sup> *Id.*, Ex. 3, pág. 12.

<sup>6</sup> *Id.*

de la escritura de compraventa número 103 el 16 de noviembre del 2000.

3. El demandante tiene un plano de segregación de su propiedad aprobado por la Agencia de Reglamentos y Permisos (ARPE) desde el 2 de junio del 2000.
4. Que en el año 2002, el demandante, Domingo Torres Meléndez contrató al agrimensor, el Sr. Juan Ramón Serbia Ocasio para realizar trabajos de replanteo de su finca y el agrimensor evaluó y estudió los planos realizados en el año 1975 y 2000 preparados por el agrimensor José P. Carmona y otros agrimensores. Uno de los solares marcados le pertenece a la parte demandante, Domingo Torres Meléndez.
5. Para el año 2002 la finca del demandante colindaba con la finca del señor Héctor Vélez Irizarry.
6. [.....]
7. La parte codemandada José Soto Aponte y su esposa Teresa Álvarez Fernández adquirieron el predio de 10.00 cuerdas de Héctor Vélez Irizarry y su esposa mediante la escritura número 4, otorgada el día 16 de junio de 2012, ante el notario Lcdo. Samuel Ramírez.
8. Que del 25 al 28 de diciembre de 2011, el codemandado José Soto Aponte demolió un muro de contención que servía de colindancia y verja entre el predio del demandante y el codemandado. Además, delimito e invadió parte de la finca que le pertenece al demandante.
9. La parte demandante utilizando prueba testifical y documental, en adición al testimonio de su ingeniero agrimensor pudo identificar claramente su predio de terreno y los puntos de colindancia.
10. La parte demandada no pudo precisar las colindancias de su predio de terreno y por el contrario presentó prueba contradictoria que favorece los argumentos del demandante.

Inconforme, el Sr. Vélez presentó este recurso de apelación donde adjudica al TPI la comisión de los siguientes errores:

1. ERRÓ EL TRIBUNAL AL DESCARTAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DERIVADA DE LA POSESIÓN DEL SR. JAIME VIVES EMANGUAL AL AMPARO DEL ARTÍCULO 1860 (1) DEL CÓDIGO CIVIL, (31 L.P.R.A. 5281 (1), DEL TERRENO ALEGADO POR EL DEMANDANTE ADQUIRIDO POR DICHO VENDEDOR POR ESCRITURA PÚBLICA EN 1963 HASTA 1994, (MÁS DE 30 AÑOS), CON JUSTO TÍTULO, BUENA FE, DE MANERA PACÍFICA, PÚBLICA, POSESIÓN NUNCA INTERRUMPIDA Y EN CALIDAD DE DUEÑO. ASÍ COMO LA POSESIÓN DEL SR. HÉCTOR VÉLEZ IRIZARRY Y ESPOSA DESDE 1994 HASTA EL 2012 (MÁS DE 18 AÑOS) CUANDO VENDIERON AL SR. JOSÉ SOTO APONTE Y ESPOSA EN POSESIÓN IGUALMENTE PACÍFICA, PÚBLICA,

ININTERRUMPIDAMENTE EN CONCEPTO DE DUEÑOS, CON JUSTO TÍTULO Y BUENA FE.

2. ERRÓ EL TRIBUNAL AL INTERPRETAR QUE AUN CUANDO LA ACCIÓN DE DESLINDE DESCARTA, DESECHA O DESPLAZA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN CUALQUIERA DE SUS ACEPCIONES EN LEY PORQUE TAL DOCTRINA NO LE ES APLICABLE, NO ASÍ DESECHA, DESCARTA O DESPLAZA 48 AÑOS DE POSESIÓN PÚBLICA, PACÍFICA, ININTERRUMPIDAMENTE, EN CONCEPTO DE DUEÑOS CON JUSTO TÍTULO Y BUENA FE POR TRES PERSONAS DIFERENTES DURANTE MÁS DE 30 AÑOS, O SEA POR LA VÍA EXTRAORDINARIA Y POR TRES TÉRMINOS DE 10 AÑOS POR LA VÍA ORDINARIA, CON TODOS LOS REQUERIMIENTOS DE LEY PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.
3. ERRÓ EL TRIBUNAL AL DECLARAR AL DEMANDADO TEMERARIO POR EL HECHO DE HACER VALER SU RECLAMO A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y AL CONCEPTUAR DICHA DEFENSA COMO UNA ACTITUD DESPROVISTA DE FUNDAMENTOS, LO QUE OBLIGÓ AL DEMANDANTE INNECESARIAMENTE, A ASUMIR MOLESTIAS, GASTOS, TRABAJOS E INCONVENIENCIAS DE UN PLEITO QUE TUVO TRES DÍAS DE JUICIO EN SU FONDO.

Examinados los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

## II

### A

Entre los derechos reales reconocidos en nuestro ordenamiento se encuentra la propiedad o el dominio. El artículo 280 del Código Civil lo define como sigue:

[E]l derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra. La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.<sup>7</sup>

La prescripción adquisitiva o usucapón es una de las formas en que se puede adquirir el derecho de propiedad sobre una cosa.<sup>8</sup> Mediante esta figura se adquiere un derecho a favor de una persona, mientras se extingue el derecho de otra.<sup>9</sup> Para que la usucapón sea eficaz se tienen

<sup>7</sup> Art. 280 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1111.

<sup>8</sup> Art. 549 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1931.

<sup>9</sup> *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co.*, 119 DPR 550, 554 (1987).

que cumplir con todas las condiciones determinadas en la ley.<sup>10</sup> Ahora bien, la doctrina civilista distingue entre la prescripción adquisitiva ordinaria y la extraordinaria.<sup>11</sup> La ordinaria requiere la posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título.<sup>12</sup> Se considera poseedor de buena fe a toda persona que adquiriera bajo la impresión de que recibió las cosa del dueño con capacidad para transmitir su dominio.<sup>13</sup> Por justo título debe entenderse “el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”.<sup>14</sup> Este título debe ser válido y verdadero.<sup>15</sup> Sin embargo esto no significa que éste deba ser perfecto.<sup>16</sup> En este contexto la posesión tiene que ser por un periodo de “10 años entre presentes o 20 años entre ausentes”.<sup>17</sup> En contra parte, la extraordinaria no requiere de buena fe ni justo título.<sup>18</sup> Requiere un periodo de posesión de 30 años sin distinguir entre presentes o ausentes.<sup>19</sup> Una de las formas en que se pueden interrumpir los términos ordinarios y extraordinarios es a través de una “citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de tribunal o juez incompetente”.<sup>20</sup> Al calcular el tiempo necesario para usucapir se deben tener presente las siguientes reglas:

- (1) El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante;
- (2) Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario;
- (3) El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero, pero el último debe cumplirse en su totalidad.<sup>21</sup>

Ambas modalidades exigen como requisito indispensable la posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño.<sup>22</sup> La

<sup>10</sup> Art. 1830 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5241.

<sup>11</sup> *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005).

<sup>12</sup> Art. 1840 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5261

<sup>13</sup> Art. 1850 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5271.

<sup>14</sup> Art. 1852 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5273.

<sup>15</sup> Art. 1853 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5274.

<sup>16</sup> *Lizardi v. Caballero*, 65 DPR 83, 93 (1945).

<sup>17</sup> Art. 1857 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5278.

<sup>18</sup> Art. 1859 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5280.

<sup>19</sup> *Id.*

<sup>20</sup> Art. 1845 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5266.

<sup>21</sup> Art. 1860 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1860.

<sup>22</sup> Art. 1841 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5262.

posesión en concepto de dueño o civil, se refiere a la tenencia o disfrute de la cosa o derecho con la intención de hacerlo suyo.<sup>23</sup> Sobre este concepto el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que requiere la realización de actos que usualmente se llevan a cabo por el verdadero dueño; por ejemplo, pagar el agua, la luz y contribuciones de la propiedad.<sup>24</sup> Estos actos como norma general son suficientes para que los demás miembros de la comunidad consideren dueño a quien los ejerce. Esta creencia pública es lo que le imparte a la posesión el concepto de dueño, independientemente de la creencia del poseedor.<sup>25</sup>

## B

El concepto de temeridad se refiere a las actuaciones de una parte que hacen necesario un pleito que se pudo evitar o que provocan la indebida prolongación del mismo.<sup>26</sup> La Regla 44.1(d) en lo pertinente dispone que “[e]n caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al o a la responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta”. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que “la imposición de honorarios de abogado por temeridad es una facultad discrecional del tribunal que no será variada a menos que la misma constituya un claro abuso de discreción”.<sup>27</sup> Una vez determinada la existencia de temeridad, la imposición del pago de honorarios de abogado es mandatoria.<sup>28</sup> El objetivo que persigue la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es “establecer una penalidad a un litigante perdidoso que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra

<sup>23</sup> Art. 360 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1421.

<sup>24</sup> *Nazario García v. Almodóvar Horrach*, 94 DPR 517, 526 (1967); *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 155 (1954); *Jiménez v. Municipio*, 70 DPR 517, 524 (1949).

<sup>25</sup> *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970).

<sup>26</sup> *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 212 (2013).

<sup>27</sup> *Monteagudo Pérez v. E.L.A.*, 172 DPR 12, 31 (2007).

<sup>28</sup> *Colón Santos v. Coop. Seg. Mult. P.R.*, 173 DPR 170,188 (2008).

parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajos e inconvenientes de un pleito”.<sup>29</sup>

### III

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los tres señalamientos de error en conjunto. El Sr. Soto esencialmente alega que el predio en controversia es parte de 10 cuerdas de terreno que adquirió del señor Héctor Vélez Irizarry en el 2012.<sup>30</sup> En la alternativa, aduce que le pertenece en virtud de la prescripción adquisitiva derivada de los dueños anteriores del terreno. Además, que el Sr. Jaime Vives Emangual, quien fue titular de esa finca desde 1963 hasta 1994, mantuvo estas colindancias por 30 años antes de transferir el dominio al Sr. Vélez. También que este conservó esta cabida por 18 años más, para un total de 48 años con estas colindancias, antes del Sr. Soto advenir titular. Añade que durante dichos periodos cada uno poseyó el terreno en calidad de dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente, y el Sr. Vélez lo hizo con justo título y de buena fe. Expone que transcurrido el termino para la prescripción adquisitiva, esta no puede ser interrumpida por la posterior presentación de una acción de deslinde. Finalmente argumenta que el TPI incidió al declarar al apelante temerario por el hecho de levantar como defensa la prescripción adquisitiva del predio en controversia. No le asiste la razón.

Del expediente ante nuestra consideración se desprende que el Sr. Vives no adquirió el predio en controversia vía la prescripción adquisitiva extraordinaria entre los años 1963-1994. De haber estado invadiendo fue interrumpido en o antes de 1975 dado que hay planos certificados que desde entonces reflejan las colindancias en sus lugares correctos.<sup>31</sup> Esto quedó confirmado mediante planos certificados de 1995<sup>32</sup>, el 2000<sup>33</sup> y un trabajo de levantamiento de mensura que realizó el perito agrimensor de

<sup>29</sup> *Andamios de P. R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010), citando a *Fernandez v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 718 (1987).

<sup>30</sup> Apéndice del apelante, Ex. 15, págs. 71-76.

<sup>31</sup> Transcripción de la Prueba Oral, págs. 14-15; Véase además Ex. 1 presentado y admitido en evidencia.

<sup>32</sup> *Id.*, pág. 12; Véase además Ex. 1(a) presentado y admitido en evidencia.

<sup>33</sup> *Id.*, págs. 20-21; Véase además Ex. 8 en conjunto presentado y admitido en evidencia.

la parte apelada en el 2002<sup>34</sup> Esto quiere decir que al realizarse cada uno de estos planos si el ingeniero o agrimensor se topó con alguna invasión, esta fue interrumpida y corregida según el plano preparado. No encontramos en nuestro estudio prueba que demostrara que durante el periodo en que el Sr. Vélez fue titular, invadiera el terreno del Sr. Torres. En contra parte, del testimonio del Sr. Vélez<sup>35</sup>, del apelante<sup>36</sup> del apelado<sup>37</sup> y de su perito<sup>38</sup>, estos últimos dos testimonios a los cuales el TPI otorgó entera credibilidad, se desprende que el predio se invadió en el 2011 tras el derrumbamiento de un muro de cemento y el levantamiento de una verja dentro en el terreno del apelado.<sup>39</sup> Es decir, no quedaron probados actos públicos, pacíficos, en concepto de dueño e ininterrumpidos por alguien previo al Sr. Soto en el 2011, donde la realidad física del terreno del Sr. Torres no coincidiera con lo que se supone según los planos. Por consiguiente, fue oportuna la presentación de su demanda de deslinde el 26 de noviembre del 2012 y esta tuvo el efecto de interrumpir los meses que habían transcurrido a favor de la prescripción adquisitiva.

Por otra parte, queda claro de la transcripción de la prueba oral, que el plano certificado por ARPe que acompañó la escritura de compraventa entre el Sr. Vélez y el Sr. Soto tiene un error en la colindancia entre el apelante y el apelado.<sup>40</sup> El Sr. Vélez le confesó el error al apelante tan pronto supo de la radicación de una demanda de deslinde en su contra.<sup>41</sup> A pesar de saber esto, el Sr. Soto optó por levantar como defensa la prescripción adquisitiva del predio. En el párrafo anterior, quedo demostrado como en el cuadro fáctico ante nuestra consideración, no se encuentran los fundamentos necesarios para levantar la usucapión como defensa. Su levantamiento solo tuvo el efecto

---

<sup>34</sup> *Id.*, págs. 17, 82.

<sup>35</sup> *Id.*, pág. 200.

<sup>36</sup> *Id.*, pág. 260.

<sup>37</sup> *Id.*, pág. 84.

<sup>38</sup> *Id.*, págs. 25-26.

<sup>39</sup> *Id.*, pág. 260.

<sup>40</sup> *Id.*, págs. 209, 210, 213, 216.

<sup>41</sup> *Id.*, pág. 236.



de prolongar innecesariamente el pleito. A la luz de esto entendemos que no hubo abuso de discreción por parte del TPI en su determinación de temeridad.

#### IV

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada y los honorarios impuestos.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Birriel Cardona disiente sin opinión escrita.

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