

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMON-CAROLINA  
PANEL VI

CONSEJO DE TITULARES  
DE PARQUE DE  
TERRANOVA

Apelantes

v.

MUNICIPIO AUTÓNOMO  
DE GUAYNABO; FULANO  
DE TAL; MENGANO DE  
TAL; ASEGURADORES A,  
B, C

Apelados

KLAN201700024

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Bayamón

Civil Núm.:  
D PE2015-0549

Sobre:  
Interdicto  
Preliminar y  
Permanente;  
Expropiación a  
la Inversa

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, el Juez Rivera Colón, la Juez Surén Fuentes y la Jueza Cortés González.

Piñero González, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de agosto de 2017.

Comparece el Consejo de Titulares de Parque de Terranova (Consejo de Titulares o los apelantes), y solicita la revocación de la Sentencia emitida el 5 de agosto de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), notificada el 8 de diciembre de ese año. Mediante la referida Sentencia el TPI declara Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el Municipio de Guaynabo (el Municipio o el apelado), y desestima sumariamente la Demanda sobre *Petición de Orden de Interdicto Preliminar y Permanente y Expropiación a la Inversa* presentada por el Consejo de Titulares en contra del Municipio.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, CONFIRMAMOS la Sentencia apelada.

I.

El 1ro. de agosto de 2014 el Consejo de Titulares presenta *Petición de Orden de Interdicto Preliminar y Permanente y Expropiación a la Inversa* en contra del Municipio. Allí alega ser propietario de un terreno no desarrollado que se encuentra en la colindancia Oeste del Condominio Parque de Terranova y que figura en su Escritura Matriz como un remanente de la finca principal de la cual se segrega. Reclama el Consejo de Titulares que dicho terreno fue incautado físicamente por el Municipio, sin mediar justa compensación. Aduce también en la Demanda que mediante reunión de la Junta de Directores del Condominio Parque de Terranova de 18 de septiembre de 2013 se determina que el aludido terreno era parte de la finca original comprada por el desarrollador y que, anterior a esa fecha los condóminos le solicitaron al Municipio que limpiara y diera mantenimiento a las áreas verdes del predio.

Alega el Consejo de Titulares en la Demanda que en la colindancia Oeste del Condominio Parque de Terranova existía un punto bajo, conocido como Quebrada Canta Gallo, por donde discurrían las escorrentías de oeste a este y que, aproximadamente diez (10) años después de construido el condominio, el Municipio construye un canal abierto pluvial en concreto, para canalizar dicha quebrada. Reclama el Consejo de Titulares en las alegaciones de la Demanda, que aproximadamente veinte (20) años después de construido el Condominio Parque de Terranova, el Municipio construyó una

carretera por encima de la canalización de la Quebrada Canta Gallo. **Arguyen éstos en la Demanda que dicha construcción alteró la integridad física del muro de contención y desestabilizó los suelos que sostienen al Condominio y sus estructuras, por la colindancia del Oeste, particularmente el terreno que sostiene la pared de contención.**

Finalmente, los apelantes solicitaron al TPI un remedio interdictal para que el Municipio desistiera de finalizar la construcción de la carretera, de remover terrenos y de finalizar la construcción de la isleta. En apoyo de su reclamo el Consejo de Titulares acompaña Informe Pericial del Ing. Félix Rivera Arroyo, del 23 de mayo de 2014. Éste recomienda realizar un estudio técnico para determinar la estabilidad de los suelos tras el corte y movimiento de terreno.

Comparece el Municipio el 13 de agosto de 2014 mediante *Moción Asumiendo Representación Legal y de Desestimación* en la que argumenta que el remedio solicitado es académico, pues la carretera ya estaba construida y funcionando desde junio de 2014. Expone además el Municipio que, obtuvo los permisos necesarios y que la construcción del muro de dos (2) pies de altura pegado al muro de contención del Condominio Parque de Terranova se levantó para darle más solidez a éste. Añade el Municipio que por cuestiones de seguridad construyó una rotonda para controlar el tráfico y la entrada y salida del Condominio Parque de Terranova y de otros proyectos de vivienda. En la *Moción Asumiendo Representación Legal y de Desestimación* el

Municipio aneja fotografías de la carretera, del muro y de la rotonda.

El Consejo de Titulares desiste posteriormente de su solicitud de remedio interdictal, por haberse tornado académica su petición. El 18 de abril de 2016 el Municipio toma deposición al Ing. Félix Rivera Arroyo, perito del Consejo de Titulares. El 25 de mayo de 2016 las partes y sus respectivos abogados realizan una inspección ocular del Condominio. Tras un amplio descubrimiento de prueba, el 1 de agosto de 2016, el Municipio presenta *Solicitud de Sentencia Sumaria*, sin que el Consejo de Titulares presente oposición a dicha solicitud. Ello a pesar de que el foro primario le concediera una prórroga de cuarenta y cinco (45) días para oponerse según solicitado por el Consejo de Titulares mediante moción del 19 de agosto de 2016.

Sostiene el Municipio en su *Solicitud de Sentencia Sumaria*, que en la Consulta de Ubicación Número 93-16-0022-JPU la Junta de Planificación identifica la colindancia Oeste del Condominio como una Quebrada y que, por su descripción, la propia Escritura Matriz establece que el predio de terreno que colinda por el lado Oeste del Condominio no le pertenece a éste. Sostiene, además, el Municipio que los hechos alegados en la Demanda reconocen que el Municipio realizó actos de dominio sobre el terreno objeto de la controversia. Destaca que tanto de las alegaciones de la demanda como de la descripción que incluyó la Junta de Planificación en la Consulta Número 93-16-0022-JPU surge que en la referida colindancia Oeste, con el Camino Canta

Gallo, existía un punto bajo por donde discurrían las escorrentías de oeste a este. Señala, además, que el propio Consejo de Titulares alega en la demanda, que diez (10) años después de construido el Condominio Parque de Terranova, el Municipio obtiene los correspondientes permisos y construye un canal abierto pluvial en concreto para canalizar la quebrada Canto Callo.

Finalmente, arguye el Municipio en la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, que de las alegaciones de la Demanda surge que **no existe controversia** en que el Condominio Parque de Terranova nunca reclamó compensación por el terreno donde se realizó la canalización, ni por el terreno donde se estableció la correspondiente servidumbre de salvamento, sino que solicitó al Municipio que los limpiara y les diera mantenimiento a las áreas verdes del remanente del terreno pues representaba un problema de seguridad. Señala el Municipio que los apelantes no reclamaron compensación tras la canalización y solicitaron el mantenimiento precisamente porque dichos terrenos nunca le han pertenecido al condominio.

En la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, el Municipio destaca que de la alegación Número 21 de la demanda surge que diez (10) años después de la canalización de la quebrada el Municipio construye el camino sobre la Quebrada Canto Gallo canalizada y argumenta que según la Resolución JPE-25 de 2 de julio de 1975, la Junta de Planificación exime al Municipio de someter el proyecto ante su consideración por haberse construido sobre terrenos canalizados, como tampoco

requería un estudio de impacto ambiental. En dicha *Solicitud de Sentencia Sumaria* el Municipio sostiene que de la inspección ocular realizada por las partes se desprende que la pared de contención aludida en la Demanda no muestra signos de estar agrietada ni de haber sido reparada a tales efectos y acompaña fotografías tomadas durante la inspección ocular. Señala, además, que han transcurrido dos (2) años de haberse construido el camino objeto de la Demanda y la pared no muestra signos de estar agrietada, así como tampoco se ha visto afectado el material de relleno para el talud.

Finalmente, argumenta el Municipio que surge de la deposición tomada al Ing. Félix Rivera Arroyo que el Consejo de Titulares no realizó el estudio técnico recomendado por éste para determinar la condición y estabilidad del suelo. Como cuestión de Derecho el Municipio plantea ante el TPI que el Consejo de Titulares tampoco puede advenir dueño del predio objeto de la Demanda por virtud de la usucapión, ya que es el Municipio quien ha ejercido actos de dominio.

A su *Solicitud de Sentencia Sumaria* el Municipio acompaña los siguientes documentos; (1) Resolución JPE-25 de la Junta de Planificación de 2 de julio de 1975; (2) Consulta Número 93-16-0022-JPU de la Junta de Planificación, fechada 12 de agosto de 1993; (3) Minuta de la reunión celebrada por la Junta de Directores de Parque de Terranova el 12 de septiembre de 2012; (4) Transcripción de la deposición tomada al Ing. Félix Rivera Arroyo el 18 de abril de 2016, pág. 59, líneas 14-16; pág. 91, línea 20 hasta pág. 92, línea 18; (5) Fotos del Condominio Parque de Terranova; fotos de la Quebrada

canalizada; y fotos de la pared de contención y su correspondiente talud, tomadas durante la inspección ocular celebrada el 25 de mayo de 2016.

Mediante Sentencia emitida el 5 de diciembre de 2016, notificada el 8 de diciembre de ese año, el foro primario declara Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el Municipio y desestima sumariamente la demanda presentada por el Consejo de Titulares. El foro primario determina que no existe controversia sobre hechos esenciales y que éstos surgen de las propias alegaciones de la Demanda y de los documentos anejados a la Solicitud de Sentencia Sumaria, así como de la Deposition tomada al perito del Consejo de Titulares.

Concluye el TPI en su Sentencia que la documentación presentada por las partes no evidencia que el terreno objeto de la demanda pertenezca al Consejo de Titulares; que, al tratarse de un remanente de la finca principal, la segregación lo dejó sin desarrollar y fuera de la infraestructura del Condominio y que dicho terreno está dentro de la servidumbre de uso público de la Quebrada Canta Gallo, según lo exige el Artículo 489 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1712. El foro primario resuelve, además, que el Consejo de Titulares tampoco adviene propietario del terreno objeto de la Demanda mediante usucapión pues hay ausencia de parte indispensable toda vez que el Consejo de Titulares no incluyó al desarrollador en la demanda ni solicitó enmienda a la misma con esos fines.

Inconforme, el Consejo de Titulares presenta el recurso de epígrafe y señala comisión de los siguientes errores por parte del foro apelado:

A. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN DECLARAR HA LUGAR A LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA Y, POR TANTO, CONCLUIR QUE NO EXISTE CONTROVERSIAS DE HECHO CUANDO SI EXISTEN.

B. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN ENTENDER QUE EL CONSEJO DE TITULARES DE PARQUE DE TERRANOVA NO PUEDE ADVENIR EN DUEÑO DEL TERRENO POR VIRTUD DE LA FIGURA DE USUCAPIÓN Y NO SER RESARCIDOS POR EL TERRENO QUE FUE INVADIDO ILEGALMENTE POR EL MUNICIPIO.

C. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN CONCLUIR QUE EL MURO DE CONTENCIÓN Y/O SUELO DEL CONDOMINIO PARQUE TERRANOVA NO SE HAN AFECTADO COMO RESULTADO DE LA CONSTRUCCIÓN LLEVADA A CABO POR EL MUNICIPIO DE GUAYNABO.

D. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN DETERMINAR QUE EL MUNICIPIO NO DEBIÓ HABER SOMETIDO EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA MUNICIPAL ANTE LA CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN Y/O ARPE PORQUE YA HABÍA REALIZADO OTROS ESTUDIOS AL MOMENTO DE CANALIZAR LA QUEBRADA CANTA GALLO.

De otra parte, comparece ante nos el Municipio el 3 de febrero de 2017, mediante *Alegato de la Parte Apelada* y sostiene que no existe controversia en que la naturaleza, procedencia y descripción registral del remanente de terreno reclamado en la Demanda evidencian que éste no le pertenece al Consejo de Titulares y que quedó fuera de la infraestructura del condominio. Señala, además, que la pared de contención en la colindancia oeste ni el talud han sufrido daños y que cualquier reclamo de que la pared puede colapsar es especulativo pues hay ausencia de prueba a estos efectos.

Examinados los escritos de las partes, la documentación que acompañan y la normativa de Derecho aplicable, estamos en posición de resolver.



## II.

## -A-

Se puede dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. Este mecanismo procesal, cuyo fin es acelerar la tramitación de los casos, permite disponer de ellos sin celebrar un juicio. *Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 166 (2011). Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Se trata de un remedio rápido y eficaz para aquellos casos en que la parte promovente logra establecer que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso. *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 293, 310-311 (2007). Un hecho material es aquel que “puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable”. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010). Una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real y sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la

controversia, no debe dictar sentencia sumaria. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Toda duda en torno a si existe una controversia o no debe ser resuelta en contra de la parte promovente. *Íd.*

Establece la Regla que la parte promovente debe desglosar los hechos relevantes sobre los cuales aduce que no hay controversia en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V; *Zapata v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432. La parte promovida, en su contestación, deberá citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o párrafo pertinente. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. La parte promovida tendrá un término de 20 días desde la notificación de la moción de sentencia sumaria para presentar su contestación a ésta. Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. **Si la parte contraria no presenta su contestación en el término provisto se entenderá que la moción ha quedado sometida para la consideración del tribunal. Regla 36.3(e).** Cualquier inferencia que surja de los hechos incontrovertidos debe efectuarse de la forma más favorable a la parte promovida. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 130 (2012).

En síntesis, no se debe dictar sentencia sumaria si: "(1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derecho no procede". (Citas omitidas.) *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, *supra*, pág. 757. A tenor de la política pública judicial de que los casos sean vistos en sus méritos, este mecanismo solo debe emplearse cuando la parte promovente logra establecer claramente su derecho y queda demostrado "que la otra parte no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de la prueba". *Malavé v. Oriental*, 167 DPR 594, 605 (2006).

Existen casos en los cuales no se recomienda el uso de este mecanismo pues hay controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales, negligencia, o cuando la credibilidad es un factor esencial y está en disputa. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 850 (2010). Se trata de casos y controversias que, por su naturaleza misma, no es deseable resolverlos por la vía sumaria pues son tales que difícilmente podría el foro primario obtener "toda la verdad de los hechos a través de 'affidavits' o deposiciones." *Rosario v. Nationwide Mutual*, 158 DPR 775, 780 (2003).

Se han identificado que pertenecen a esa categoría aquellos casos que contienen elementos subjetivos, entiéndase aquellas controversias en las que el factor credibilidad es esencial sino decisivo para precisar la verdad y donde un

litigante dependería en gran parte de lo que extraiga de la parte contraria en el curso de un juicio. *Íd.* No debe perderse de vista que se trata de un remedio discrecional sujeto al sabio discernimiento del tribunal pues, su mal uso conlleva el privar a un litigante de su día en corte, elemento medular del debido proceso de ley. *Asoc. Pesc. Pta. Figueras v. Pto. del Rey*, 155 DPR 906, 924 (2001).

Existen dos (2) modalidades de sentencia sumaria: la primera, que se dicta a base de documentos ofrecidos por el promovente que demuestran que no existe controversia real de hechos y que procede aplicar el Derecho; y la segunda, que se dicta **luego de un descubrimiento de prueba**, donde se determina que la prueba existente no es suficiente para sustentar las alegaciones de la demanda y el tribunal en el ejercicio de su discreción pospone la evaluación de la moción o la deniega. **Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de Derecho, procede hacerlo.** Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*.

En torno al análisis que le corresponde realizar a este foro al momento de revisar la denegatoria o la concesión de una moción de sentencia sumaria, en *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118 (2015), nuestro Más Alto Foro expresó que, al estar regidos por la Regla 36 de Procedimiento

Civil, debemos aplicar “los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario”. Claro está, no nos corresponde considerar prueba que no se presentó ante el TPI ni adjudicar los hechos materiales que están en controversia pues eso le incumbe al foro primario luego de celebrar un juicio en su fondo. *Íd.* Lo que nos atañe es revisar si la moción y su oposición cumplen con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, así como examinar si existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, a tenor de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, exponerlos concretamente, así como los que están incontrovertidos. *Íd.* Dicha determinación podemos hacerla en la Sentencia que disponga del caso, haciendo referencia “al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia”. *Íd.* Por último, nos corresponde revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Íd.*, pág. 119.

Valga apuntar que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar una Solicitud de Sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 115 (2015). Sin embargo, ya en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004), el Tribunal Supremo había expresado que, al revisar la determinación del foro de instancia, este Tribunal está limitado de dos maneras.

A saber: (1) **solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, por lo que las partes no pueden añadir documentos que no**

**presentaron oportunamente ante dicho foro, ni pueden esgrimir teorías nuevas por primera vez**, y (2) el tribunal apelativo solo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR, a las págs. 334-335. (Énfasis suplido). En ese sentido, este Tribunal “no puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia”. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR, a la pág. 335.

-B-

Conforme lo dispuesto en nuestro ordenamiento, la servidumbre constituye un gravamen impuesto sobre un inmueble, denominado predio sirviente, en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, llamado predio dominante. Artículo 465 del Código Civil, 31 LPRR sec. 1631; *Ciudad Real v. Municipio Vega Baja*, 161 DPR 160 (2004); *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 DPR 114 (1997). La interpretación doctrinal de esta figura dispone que el derecho de servidumbre es uno subjetivo, de carácter real y perpetuo, capaz de conceder la facultad de obtener determinado goce o utilidad proveniente de un fundo, a favor de otro ajeno. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los bienes, Los derechos reales*, San Juan, Puerto Rico, 1983, T. II, Cap. XIV, pág. 355. Siendo así, el mismo se impone como un límite al derecho de propiedad en su plenitud, ello dado a que su ejercicio suprime las libertades del titular de la finca gravada en cuanto al disfrute que, de otro modo, ostentaría sobre su inmueble. J.R. Vélez Torres, *supra*, pág. 359. Todas las servidumbres que

afectan inmuebles pueden ser divididas en dos clases: personales y reales. Artículo 467 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1633. A su vez, pueden ser clasificadas conforme a su ejercicio, en continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes. Artículo 468 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1634.

Finalmente, por razón de su contenido, las servidumbres se dividen en positivas o negativas. Artículo 469 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1635. Por otra parte, son inseparables e indivisibles de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen. Artículos 470 y 471 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1636 y 1637. Las servidumbres se establecen por ley o por la voluntad de los propietarios. Las primeras se llaman legales y las otras son voluntarias. Artículo 472 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1638.

En lo aquí pertinente, la **servidumbre de salvamento** es un gravamen legal, servidumbre legal, en los terrenos de propiedad privada colindantes con el mar o enclavados en la zona marítimo-terrestre, constituida por una franja de veinte (20) metros de ancho contados hacia el interior de la tierra desde la delimitación de la zona marítimo-terrestre. Véase Artículo 2 inciso 2.94 del *Reglamento Núm. 4680* del DRNA, 29 de diciembre de 1992, según enmendado. Por otra parte, la Servidumbre de Vigilancia es un gravamen legal que consiste en la obligación de dejar *expedita* una vía general de seis (6) metros de ancho contigua a la línea de mayor pleamar, o a la que determinen las olas en los mayores temporales donde las mareas no sean sensibles. Véase Artículo 2 inciso 2.95 del Reglamento núm. 4680 del DRNA, supra. Corresponde al

DRNA establecer los límites de las referidas servidumbres lo cual efectivamente realizó en el área objeto de controversia.

De otra parte, la Sección 12.03 del *Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento de Planificación Número 3 de 29 de noviembre de 1992*, dispone sobre la Provisión para Remanentes, lo siguiente:

**Provisión de Remanentes-** Cuando un predio de terreno no se proponga en su totalidad para desarrollo, se proveerá aquella capacidad adicional en la infraestructura para suplir las necesidades que generaría un desarrollo similar al propuesto en el remanente, si la totalidad del remanente estuviere dentro del ámbito de expansión urbana. Si el remanente está fuera del ámbito de expansión urbana o si la segregación solicitada completa la lotificación simple, no se permitirá proveer capacidad adicional en la infraestructura para proveer para desarrollos futuros.

-C-

El Artículo 1830 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5241, dispone que el dominio y los demás derechos reales se adquieren por la prescripción, de la manera y con las condiciones determinadas por la ley. *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co.*, 119 DPR 550. La prescripción adquisitiva consiste en un modo de adquirir derechos que al mismo tiempo es causa de que los pierda otra persona que no consta que haya querido perderlos. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Vol. I, Tomo III, pág. 327 (4ta. ed., Bosch, Barcelona). La figura jurídica de la usucapión o prescripción adquisitiva se funda en la conveniencia de proteger la seguridad jurídica y atender el interés social de amparar una situación estable frente al ejercicio tardío de los derechos. *Fundamentos de Derecho Civil*, pág. 328. Obsérvese que de esta forma nuestro ordenamiento sanciona la omisión, inacción o inactividad



prolongada del titular que va a perder su derecho. De igual forma, la prescripción adquisitiva funciona por la necesidad de dar certidumbre o seguridad a las relaciones jurídicas. El Tribunal Supremo ha establecido consistentemente que:

En nuestra jurisdicción, como en tantas otras, existe un interés público en dotar de certeza las relaciones jurídicas y en que los pleitos se ventilen con la debida celeridad. Por ello, hemos afirmado antes que la prescripción existe por motivos de necesidad y de utilidad social. Por medio de esta tan arraigada figura jurídica, se asegura la estabilidad de la propiedad y la certidumbre de los demás derechos. *Arrieta v. China Vda. de Arrieta*, 139 DPR 525 (1995).

El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. Artículo 1830 del Código Civil, 31 LPR sec. 5241; *Fundamentos de Derecho Civil*, pág. 342. En la prescripción adquisitiva del dominio, una vez transcurrido la totalidad del término fijado en la ley, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona, que, en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese período con los requisitos de ley. *Ex Parte Reyes; Rodríguez Opositora*, 68 DPR 854 (1948). Dicho efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el período requerido. *Fundamentos de Derecho Civil*, pág. 342.

En una usucapión consumada, la doctrina sostiene que la actuación del usucapiente adquiere eficacia retroactiva al momento en que éste inició la posesión con sus necesarios requisitos, mientras que los actos realizados por el poseedor anterior quedan resueltos. Id. M. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XXV, Vol. 1, págs. 247-248 (EDERSA, 1993). Una vez el usucapiente reclama y obtiene el dominio a su favor sobre el bien usucapido, se extingue correlativamente el derecho del antiguo titular.

*Véase, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, pág. 251. Si el usucapiente reunió todos los requisitos señalados por ley, la usucapión consumada es inatacable. *Id.*, pág. 254.

Se reconoce la **usucapión o prescripción adquisitiva del dominio o de los demás derechos reales por medio de la posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño durante el tiempo fijado por ley**. Artículo 1841 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5262. La doctrina distingue entre la usucapión ordinaria y la extraordinaria. La prescripción adquisitiva ordinaria requiere la concurrencia de buena fe y justo título, junto al transcurso de un tiempo fijado por ley. Artículo 1857 del Código Civil, 32 LPRC sec. 5278. Contrario a la usucapión ordinaria, la extraordinaria no exige buena fe ni justo título. Artículo 1859 del Código Civil, 32 LPRC sec. 5280. Ambas clases de usucapión exigen una posesión continuada o ininterrumpida, pública y pacífica en concepto de dueño durante el plazo dispuesto estatutariamente. *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361 (1977).

La usucapión que nos compete atender en este caso es la extraordinaria. Como indicamos, para que ésta se perfeccione, tienen que darse los requisitos de poseer el bien inmueble de forma pública, pacífica, en concepto de dueño, sin buena fe y sin justo título y de forma no interrumpida durante treinta (30) años. La posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la civil y no la natural. El Artículo 360 del Código Civil, define la posesión civil como

la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho.

Por ello, la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño, o sea, posesión civil. Además, se requiere que la posesión sea en concepto de dueño, porque solo la posesión que se adquiere y se disfruta en dicho concepto puede servir de título para adquirir el dominio. *Fundamentos de Derecho Civil*, pág., 331. Véase, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, págs., 259–263, 271–273.

Por su parte, el Artículo 1859 del Código Civil es el que establece que el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles prescriben por su posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes. *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136 (1954). Ciertamente, la usucapión en curso puede ser impugnada, interrumpiéndola o impidiendo que la misma se consuma durante ese término. Artículos 1843–1848 del Código Civil, secs. 5264–5269. La interrupción de la prescripción anula el tiempo pasado e inicia un nuevo término. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, pág. 292. Quien alega tal interrupción tiene que probarla, porque la continuidad de la posesión se presume. Así también, quien impugna la usucapión en curso puede atacar y reclamar la posesión o aducir que el usucapiente no reúne los requisitos exigidos para usucapir. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, pág., 275. Ahora bien, la aparente usucapión consumada también puede ser atacada demostrando que, durante la posesión, el usucapiente no

reunió los requisitos legales necesarios para usucapir. *Id.*, pág. 253.

### III.

El Consejo de Titulares sostiene en el recurso que nos ocupa que incidió el foro primario al determinar que hay ausencia de controversia sobre hechos materiales y que ni el muro de contención ni el suelo se han afectado como resultado de la construcción. Esboza el Consejo de Titulares que incidió el TPI al resolver que no pueden advenir dueños del remanente mediante la usucapión. Arguye además, el Consejo de Titulares que incidió el foro primario al concluir que los estudios realizados para la Consulta de Ubicación que autoriza la canalización de la Quebrada Canta Gallo mediante la Resolución de la Junta de Planificación de 2 de julio de 1975, eximen al Municipio de someter el proyecto de construcción de la carretera objeto de la Demanda ante la consideración de la Junta de Planificación y ARPE.

No obstante, preciso es destacar que el Consejo de Titulares no presentó oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria formulada por el Municipio, a pesar de la prórroga concedida por el TPI con esos fines. Si bien la omisión en presentar una oposición a la solicitud de sentencia sumaria no significa que la misma deba resolverse automáticamente a favor del proponente, la Solicitud de Sentencia Sumaria del Municipio quedó sometida para la consideración del tribunal, sin oposición al amparo de la Regla 36.3(e). Ante el cuadro de hechos incontrovertidos que planteó la Solicitud de Sentencia Sumaria del Municipio, sin la oposición del Consejo de

Titulares, no incidió el foro primario al utilizar el mecanismo procesal de sentencia sumaria para adjudicar el caso ante su consideración.

El foro primario determina como incontrovertidos los siguientes hechos, los cuales adoptamos por surgir tanto de las alegaciones de la Demanda como de los documentos anejados a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* del Municipio;

(1) Las colindancias del Condominio Parque de Terranova según establecidas en la Escritura Matriz del Régimen de Propiedad Horizontal.

(2) El contenido y las conclusiones de la Junta de Planificación sobre el proyecto propuesto por el Municipio en la Consulta de Ubicación 93-16-0022-JPU de 12 de agosto de 1993.

(3) La directriz y el endoso del Departamento de Recursos Naturales al proyecto del Municipio emitidos mediante comunicación de 5 de marzo de 1993, que establece que se deberá dedicar como faja libre de terreno comprendida entre el centro de la quebrada colindante y el borde de la misma, más una franja adicional de cinco metros de ancho desde el borde de la quebrada, y que, además, en donde se propone el talud, la base descansa fuera de la faja libre de la quebrada

(4) En la colindancia Oeste del Condominio Parque de Terranova existía un punto bajo por donde discurrían las escorrentías de oeste a este que se conoce como la quebrada Canta Gallo y que hace diez años el Municipio construyó un canal abierto pluvial en concreto para canalizar dicha quebrada

(5) El contratista del Municipio FUM Construction, S.E. obtuvo los permisos ambientales requeridos, según surge de los documentos de la Subasta 01-F-136 (R-01-F-128)

(6) En el año 2014 el Municipio de Guaynabo construye una carretera por encima de la quebrada Canta Gallo.

(7) En reunión celebrada el 12 de septiembre de 2012 la Junta de Directores del Condominio Parque de Terranova concluye que si el terreno remanente pertenece al Municipio se le delegará a ellos la poda de árboles.

(8) En el año 2012 los condóminos de Parque de Terranova le ofrecieron al Municipio ayuda para limpiar y darle mantenimiento a las áreas verdes del terreno remanente.

(9) El 18 de septiembre de 2013 el Consejo de Titulares se reúne con personal del Departamento de Ordenamiento Territorial del Municipio y allí se determina que el terreno remanente era parte de la finca original comprada por el desarrollador.

(10) La pared del Condominio no muestra signos de estar agrietada; el suelo que está frente a la pared de contención que ubica en la colindancia Oeste del Condominio Parque de Terranova está estable y el material de relleno para el talud de la pared de contención no aparenta estar afectado.

**(11) El informe pericial preparado por el Ing. Félix Rivera Arroyo el 23 de mayo de 2014, a solicitud del Consejo de Titulares recomienda la preparación de un estudio técnico pero en la deposición de 18 de abril de 2016 éste confirma bajo juramento que no se preparó ningún informe a estos efectos.**

(12) Tras dos años de haberse construido la carretera objeto de la Demanda, no se ha reportado deslizamiento alguno en la pared de contención del Condominio Parque de Terranova.

(13) La Resolución de la Junta de Planificación de 2 de julio de 1975 exime al Municipio de someter el proyecto de construcción de la carretera objeto de la Demanda ante la consideración de la Junta de planificación y ARPE.

(14) La isleta construida por el Municipio y su rotonda organizan el tránsito vehicular y eliminan la condición de peligrosidad del viraje. Además, el tránsito que fluye por la carretera objeto de la Demanda está limitado al tránsito local para dar acceso a algunas residencias.

En el presente caso hay ausencia de controversia sobre hechos materiales y esenciales, los cuales surgen incontrovertidamente de las alegaciones de la demanda presentada por el Consejo de Titulares y de los propios documentos que se acompañan con la Moción de Sentencia Sumaria, entre los cuales también está la deposición tomada al perito de los apelantes. Como cuestión de derecho es correcta la conclusión del foro apelado de que el Consejo de Titulares no adviene a ser dueño del remanente mediante la usucapión. En cumplimiento con el *Reglamento de Lotificación y Urbanización, supra*, el desarrollador del Condominio Parque

de Terranova **suplió las necesidades del condominio** como parte de la infraestructura del mismo, **dentro de las estructuras construidas** y el remanente quedó excluido del desarrollo. Ello porque el remanente objeto de la Demanda no era el lugar para proveer capacidad adicional al Condominio.

Es por ello, que al reunirse las partes el 18 de septiembre de 2013 éstas determinan de forma incontrovertible que ese remanente era parte de la finca original comprada por el desarrollador. Con este cuadro fáctico es forzoso concluir que para advenir dueño del remanente por vía de la usucapión el Consejo de Titulares tenía que cumplir con los requisitos que establece el Artículo 1859 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5271. Según las constancias del Registro de la Propiedad, el terreno objeto de la Demanda es un remanente que pertenece al desarrollador y conforme a la Escritura Matriz el Condominio se estableció en el año 1995.

Advertimos que en el caso que nos ocupa no existe controversia entre las partes en cuanto a que el Consejo de Titulares nunca reclamó compensación por el terreno donde se realizó la canalización, ni por el terreno donde se estableció la servidumbre de salvamento. Los apelantes nunca han actuado en concepto de dueño del remanente, ni lo han poseído en ese carácter de forma pública e ininterrumpida. Además, al celebrar la reunión de 12 de septiembre de 2012 la Junta de Directores del Condominio desconocía a quien pertenecía el remanente objeto de la Demanda. *Véase Minuta Reunión de la Junta de Directores, a la pág. 260 del Apéndice del Alegato de la parte Apelada.*

Además, es relevante a los señalamientos de los apelantes enfatizar que al autorizar la canalización de la Quebrada Canta Gallo el Departamento de Recursos Naturales, mediante comunicación de 5 de marzo de 1993, estableció que se debería dedicar como faja libre aquella comprendida entre el centro de la quebrada colindante y el borde de la misma, más una franja adicional de cinco metros de ancho, medidos desde el borde de la quebrada y que de proponerse la formación de taludes que colinden con la quebrada, su base descansaría fuera de la faja libre de dicha quebrada. Véase *Apéndice 1 del Alegato de la Parte Apelada, Consulta Número 93-16-0022-JPU*. Al dedicarse el terreno objeto de la Demanda, incluyendo la franja adicional de cinco metros de ancho, como terreno perteneciente al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, es de aplicación el Artículo 1830 del Código Civil, sec. 5241 que dispone que la prescripción no opera sobre los bienes públicos, no patrimoniales, del Estado Libre Asociado.

La carretera municipal construida por el Municipio en el remanente se hizo sobre la canalización en concreto de la Quebrada Canta Gallo, sobre una propiedad que pertenecía al Estado y al Municipio, la Quebrada y los cinco metros de su servidumbre de salvamento. El Consejo de Titulares no puede advenir dueño de un terreno por donde discurre una Quebrada pública, con sus márgenes de cinco metros de servidumbre de salvamento, la cual fue legalmente canalizada por el Municipio de conformidad con las reglamentaciones de la Junta de



Planificación, el Departamento de Recursos Naturales y demás agencias concernidas.

Finalmente, puntualizamos que tampoco existe controversia en cuanto a que el Consejo de Titulares no realizó el estudio técnico recomendado por su perito para poder determinar si la construcción realizada por el Municipio comprometió o no la estabilidad de la pared de contención o del suelo, de modo que pudiera fundamentar y probar su reclamo.

De conformidad con los anteriores señalamientos, concluimos que no incidió el Tribunal de Primera Instancia al resolver mediante el mecanismo procesal de Sentencia Sumaria y el foro primario aplicó correctamente el Derecho a las controversias planteadas por el Consejo de Titulares.

#### IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, CONFIRMAMOS la Sentencia apelada.

Notifíquese a todas 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