

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y UTUADO  
PANEL XI

SAN LAZARGERD MEDICAL  
II CSP, GERALDO  
GONZÁLEZ GONZÁLEZ

Apelantes

v.

EMPIRE GAS COMPANY,  
INC., RAMÓN GONZÁLEZ  
CORDERO, FULA DE TAL,  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIAS DE RAMÓN  
GONZÁLEZ CORDERO Y  
FULANA DE TAL,  
ASEGURADORA X,  
ASEGURADORA Y

Apelados

KLAN201800352

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Lares

Civil número:  
L3CI201500198

Sobre:  
Deslinde y  
Amojonamiento  
Art. 319 Código  
Civil (31 LPRA)  
Enriquecimiento  
Injusto

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Ortiz Flores.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de julio de 2018.

Mediante recurso de apelación comparecen San Lazargerd Medical II, CSP (San Lazargerd) y el Sr. Geraldo González González (señor González), en conjunto los apelantes, y solicitan la revocación de una *Sentencia* que dictó el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Lares (TPI). El referido dictamen desestimó sumariamente la demanda de deslinde y amojonamiento y enriquecimiento injusto que presentaron los apelantes en contra de Empire Gas Company, Inc. y otros (Empire o la apelada).

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso al TPI.

**I.**

El Fideicomiso González González (Fideicomiso) y el señor González presentaron una *Demanda* sobre deslinde, amojonamiento y enriquecimiento injusto en contra de Empire. En esencia, alegaron que Empire invadía una franja de terreno que pertenecía a los demandantes y obtenía beneficios económicos de la misma. Solicitaron el deslinde y amojonamiento de los predios y que se movieran las colindancias a las alineaciones reales. Además, reclamaron el pago correspondiente al valor de alquiler de la franja de terreno en cuestión desde junio de 2014.<sup>1</sup> La demanda se enmendó posteriormente en dos ocasiones para, entre otras cosas, sustituir al Fideicomiso por San Lazargerd.<sup>2</sup>

Empire contestó la demanda original y las enmendadas. En ellas, en síntesis, negó que hubiera invadido propiedad alguna de los apelantes, así como la existencia de enriquecimiento injusto. Adujo que ocupaba legalmente un predio de su propiedad, de manera continua, pacífica e ininterrumpida desde su adquisición en el año 1983. Sostuvo, además, que aun de proceder la reclamación de los apelantes, aplicaba la prescripción adquisitiva a su favor.<sup>3</sup>

El TPI celebró vistas el 12 y el 21 de diciembre de 2016, para recibir prueba documental y el testimonio pericial de los agrimensores presentados por las partes.<sup>4</sup> Durante las vistas se estipularon varios documentos.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Apéndice de los apelados, Anejo B, *Demanda*, págs. 9-13.

<sup>2</sup> *Id.*, Anejos D y F, *Demanda Enmendada y Demanda Enmendada Enmendada*, págs. 20-24 y 32-36, respectivamente.

<sup>3</sup> *Id.*, Anejos C, E y G, *Contestación a Demanda, Contestación Enmendada a Demanda y Contestación a Segunda Demanda Enmendada*, págs. 14-19, 25-31 y 37-44, respectivamente.

<sup>4</sup> No se nos proveyó con la transcripción de la prueba oral desfilada durante las vistas.

<sup>5</sup> *Id.*, Anejo A, *Sentencia*, págs. 2-3.

Luego de varias incidencias procesales, Empire y los apelantes presentaron sendas solicitudes de sentencia sumaria.

Empire alegó que era titular del predio que ocupa, adquirido mediante escritura de compraventa de 25 de mayo de 1983. Añadió que desde entonces lo ocupa en calidad de dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por lo que aplicaba la prescripción adquisitiva -ordinaria y extraordinaria- a su favor. Solicitó se declarara no ha lugar la reclamación de los apelantes, por estar prescrita. Acompañó su solicitud con una copia del Acta de Propiedad y Compraventa Número 29 de 25 de mayo de 1983, ante el notario Víctor Antulio Vélez Cardona (compra de la finca de Empire); copia de Escritura de Compraventa Número 3 de 7 de julio de 2014, ante la notario Belmari Vélez Plaza (compra de la finca del Fideicomiso, colindante con la de Empire); copia de la Escritura de Dación en Pago Número 8 de 22 de enero de 2016, ante el notario Mario Ariel Mercado Galarza (Fideicomiso da en pago la finca a San Lazargerd); y una Declaración Jurada suscrita por el Sr. Orlando Gutiérrez, cliente de Empire, sobre la ubicación de la verja de Empire.<sup>6</sup>

Por su parte, los apelantes adujeron que la alegación principal de su demanda era la solicitud de deslinde y amojonamiento de la finca que adquirieron en el 2014 mediante escritura de compraventa, con sus consecuencias, lo que no era objeto de prescripción adquisitiva. En su petición indicaron que los documentos pertinentes habían sido admitidos y constaban en récord.<sup>7</sup>

El 29 de febrero de 2018 el TPI dictó *Sentencia*, en la que hizo las siguientes determinaciones de hechos:

---

<sup>6</sup> *Id.*, Anejo M, *Moción de Sentencia Sumaria*, págs. 73-106.

<sup>7</sup> *Id.*, Anejo N, *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*, págs. 107-121.

1. La Asociación de Rotarios Lareños, Inc. ("Rotarios"), antecesor en título de Empire, adquirió la finca mediante escritura de segregación y compraventa del 28 de julio de 1978, con una cabida registral de 3,945.765 metros cuadrados.

2. El 3 de septiembre de 1982, ARPE emitió Resolución Aprobando Plano de Inscripción del inmueble adquirido por la precursora en título de la demandante.

3. Empire Gas adquirió la finca donde ubica su planta de gas licuado, mediante escritura del 25 de mayo de 1983 de parte de la Asociación de Rotarios Lareños, Inc.

4. El 7 de julio de 2014, el Fideicomiso adquirió la finca contigua a la de Empire.

5. En la escritura mediante la cual el Fideicomiso adquirió la finca, aceptó el inmueble en las condiciones en que se encontraba al momento de su adquisición ("As is") y admitió que había llevado a cabo una inspección detallada del inmueble incluyendo sus colindancias y no levantó objeción alguna sobre estas ni hizo reserva de derecho de reclamación futura alguna.

6. Cuando el Fideicomiso adquirió la finca contigua a la finca de la parte demandada, Empire hacía 31 años que había adquirido la finca, mediante escritura pública, poseyéndola en calidad de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente.

7. El 1 de octubre de 2015, quince (15) meses después de haber adquirido su finca, el Fideicomiso presentó la demanda del epígrafe.

8. Empire ha ocupado la finca, que adquirió de Rotarios, en calidad de dueño, de buena fe, de manera pública, pacífica, continua, e ininterrumpidamente por 32 años, antes de que la parte demandante reclamara la reivindicación de una franja de 900 metros cuadrados de terreno.

9. Al momento que Empire adquiere la finca de los Rotarios, esta contenía una pequeña estructura y una verja alrededor de la finca, la cual nunca ha sido corrida de localización, manteniendo la misma posición que cuando fue adquirida.

10. El 22 de enero de 2016, el Fideicomiso traspasó su finca a San Lazargerd Medical II, CSP, mediante escritura de dación en pago.

11. En la foto aérea sobre la finca de Empire de 1998, certificada por el CRIM aparece dicha finca tal delimitada en el plano de mensura del agrimensor Eugenio López Encarnación del 28 de junio de 2016.

12. A partir de que Empire poseyera la finca hasta la presentación de la demanda transcurrieron 32 años.

El TPI determinó que la reclamación de los apelantes estaba prescrita y procedía su desestimación por la vía sumaria. En consecuencia, declaró "Sin Lugar" la demanda. El TPI manifestó:

[P]rocede la prescripción adquisitiva de cualquier porción o franja de terreno que no estuviera incluida en el título adquirido por Empire, por haber ocupado la misma en las circunstancias expresadas y durante el término de 32 años antes de que la demandante solicitara la reivindicación, deslinde y el resarcimiento monetario en calidad de arrendamiento reclamado, lo cual dispone de la demanda de epígrafe en todas sus partes.<sup>8</sup>

Inconformes, los apelantes acuden ante nosotros planteando la comisión de los siguientes errores:

1. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA A DECLARAR [sic] MEDIANTE SENTENCIA SUMARIA NO HA LUGAR LA DEMANDA SIN VER LOS MÉRITOS DEL MISMO ALEGANDO QUE NO HABÍA CONTROVERSIA REAL.

2. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER MEDIANTE LA SENTENCIA SUMARIA QUE LOS APELADOS-RECURRIDOS MEDIANTE USUCAPIÓN HAN ADQUIRIDO CUALQUIER PREDIO DE TERRENO QUE COMO OBJETO DE LA ACCIÓN DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO RESULTARA A FAVOR DE LOS APELANTES-RECURRENTES DECLARANDO DE FACTO LA PRESCRIBIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO CONTRARIO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1865 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO, SUPRA.

## II.

### -A-

Entre las acciones protectoras del dominio se encuentran la acción de deslinde y la reivindicatoria. Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, 168 DPR 142 (2006).

La acción de deslinde tiene el propósito de determinar los linderos confundidos de dos heredades contiguas. Ramírez

---

<sup>8</sup> *Id.*, Anejo A, *Sentencia*, pág. 7.

Quiñones v. Soto Padilla, supra; Zalduondo v. Méndez, 74 DPR 637, 641-642 (1953).

Conforme al Artículo 319 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 1211, "todo propietario tiene derecho a pedir el deslinde de su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes." Dicha acción está 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; Arce v. Díaz, 77 DPR 624, 627-628 (1954).

**La acción de deslinde es imprescriptible.** Artículo 1865 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5295; Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra, pág. 158. "[E]l 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; Zayas v. Autoridad de Tierras, 73 DPR 897, 901 (1952).

Nuestra jurisprudencia ha establecido que la acción de deslinde tiene dos características distintivas: 1) pretende individualizar los inmuebles, sin determinar directamente quién es su dueño y 2) en ella no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su interpretación. Es en virtud de estas características que el deslinde "no da ni quita derechos". Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra. "Por eso es que no perjudica al demandado la norma que **impide litigar en el procedimiento de deslinde la prescripción adquisitiva de las partes.**" Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra; Zalduondo v. Méndez, supra, pág. 644.

El deslinde se hará de conformidad con los títulos de cada propietario. A falta de títulos suficientes, se hará por lo que resulte de la posesión en que estén los colindantes. Artículo 320 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1212.

De otro lado, mediante la acción reivindicatoria el propietario reclama su cosa de quien la tenga o posea. Artículo 280 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1111; Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra. En esta acción el propietario debe identificar adecuadamente el objeto que reclama, probar que es suyo y que está indebidamente en posesión del demandado. Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra; Pérez Cruz v. Fernández, 101 DPR 365 (1973).

El efecto de una sentencia reivindicatoria es declarar el derecho dominical del demandante y ordenar que el demandado le entregue la posesión del objeto. Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra. Se trata de una acción reivindicatoria cuando el tribunal debe examinar la validez o eficacia de los títulos o cuando el demandante solicita la posesión que corresponde a su dominio. *Id.*

Finalmente, **las acciones de reivindicación y deslinde pueden acumularse o instarse sucesivamente. "Por ejemplo, el propietario que desea recuperar un terreno de su colindante podría solicitar el deslinde para identificar precisamente el terreno."** Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra.

**-B-**

La moción de sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos

en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 109 (2015); Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7 (2014); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013); Nieves Díaz v. González Massas, 178 DPR 820, 847 (2010).

Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010). Además, la controversia sobre el hecho material tiene que ser real y de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Id.*

En nuestro ordenamiento, el mecanismo de sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.

La parte que promueve la solicitud de sentencia sumaria deberá presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o parte de la reclamación. Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y R. 36.2.

Conforme a esta regla, para emitir una adjudicación de forma sumaria es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, o alguna otra evidencia, surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, se debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte

promovente. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra, pág. 430; Const. José Carro v. Mun. Dorado, 186 DPR 113, 128 (2012).

Nuestro ordenamiento procesal dispone de manera específica los requisitos de forma que deben cumplir tanto la parte promovente de la moción de sentencia sumaria como la parte que se opone a esta. Véanse, Reglas 36.3(a) y 36.3(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 y 36.3(b). Sobre el particular, en SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra, a la pág. 432, el Tribunal Supremo expresó que la parte promovente debe incluir en su solicitud el listado de hechos no controvertidos, desglosados en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, debe especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y otra prueba admisible que lo apoya. A su vez, la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a "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 sección pertinente". *Id.* La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. *Id.*, págs. 433-434.

De otro lado, al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc., 135 DPR 716, 727 (1994); PFZ Properties,

Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 913 (1994). Es por ello que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad y haber demostrado que la otra parte no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de las alegaciones y de los documentos que obren en el expediente. Benítez et als. v. J & J, 158 DPR 170, 177 (2002).

De igual forma, toda relación de hechos propuesta por cualquiera de las partes que se encuentre sustentada según exige dicho precepto podrá considerarse como admitida "a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla". Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, 36.3(d).

Como parte del esquema para disponer de una solicitud de sentencia sumaria, se le concede también al tribunal la potestad de excluir aquellos hechos propuestos por cualquiera de las partes que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene. Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, *supra*. Más aún, el juzgador no viene obligado a tomar en cuenta aquellas porciones de declaraciones juradas o de cualquier otra evidencia admisible que no hayan sido expresamente citadas por la parte en la relación de hechos correspondiente de su escrito. *Id.*

Esto quiere decir que, si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 433.

Igualmente, aunque en el proceso de considerar una solicitud de sentencia sumaria el tribunal retiene la discreción de

examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que ha sido omitida por las partes, éste no viene obligado a hacerlo. Puede, conforme al mecanismo actual, obviar material que las propias partes hayan pasado por alto en sus escritos y resolver estrictamente a base de lo que haya sido presentado acatando el método procesal consignado en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*; SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 433.

Por otro lado, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que cuando en virtud de una moción se dicta una sentencia que no dispone de la totalidad del pleito, o cuando se deniega el remedio solicitado, el Tribunal tendrá la obligación de resolver formulando una determinación de los hechos controvertidos e incontrovertidos que sean esenciales y pertinentes. La mencionada regla dispone:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaría limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.<sup>9</sup>

En atención a la citada regla, nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que, ante una moción de sentencia sumaria, los tribunales tienen el deber de establecer los hechos que no están en controversia y los que sí lo están. Tales determinaciones de

---

<sup>9</sup> Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRR Ap. V, R. 36.4.

hechos controvertidos e incontrovertidos facilitan el desfile de prueba, pues los hechos incontrovertidos se dan por probados. Asimismo, colocan a los tribunales apelativos en posición de ejercer su facultad revisora.

Como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. Vera v. Dr. Bravo, supra, pág. 334.

Cabe resaltar que en Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un nuevo estándar de revisión judicial a nivel apelativo al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Nuestro más Alto Foro enumeró los nuevos principios de revisión, a saber:

*Primero*, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo, supra*, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento civil, *supra*, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en cuanto a que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y tampoco adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

*Segundo*, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra*.

*Tercero*, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, *el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos*. Esta determinación se puede hacer en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.

*Cuarto*, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.<sup>10</sup>

El Tribunal Supremo de Puerto Rico sostuvo que el estándar de revisión judicial de las sentencias adjudicadas sumariamente responde a la intención de cumplir con el contenido de la Regla, pues independientemente del resultado de la moción, su adjudicación “tiene el efecto de establecer los hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están”. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra. La determinación de los hechos controvertidos y los que no lo están a nivel apelativo adelanta el litigio, reduce el tiempo y recursos invertidos, evitando que las partes queden “en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada”. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra. De igual forma, facilita el proceso de revisión judicial de la última instancia judicial. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra.

---

<sup>10</sup> Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra, págs. 118-119.

**III.**

En síntesis, los apelantes nos plantean que el TPI incurrió en error al dictar sentencia sumaria porque existen hechos esenciales y pertinentes que están en controversia. Esto, a pesar de que ellos mismos presentaron una solicitud de sentencia sumaria. Entre los hechos que aducen están en controversia se encuentran el tiempo que Empire ha poseído el terreno en cuestión, la fecha en que se instaló la verja que actualmente separa las propiedades y cuáles son las colindancias de los predios. También alegan que el terreno en controversia no es objeto de prescripción adquisitiva debido a que la acción de deslinde no prescribe.

Por su parte, Empire sostiene la corrección del dictamen apelado. Indica que los apelantes no rebatieron la moción de sentencia sumaria que presentó y la documentación que allí se incluyó, específicamente, aquella relacionada a la inmutabilidad de las colindancias y de la verja que circunda su propiedad desde su adquisición hasta el presente. Asimismo, aduce que la moción de sentencia sumaria de los apelantes plantea la reivindicación de un terreno y la aplicación de la doctrina de enriquecimiento injusto, no el deslinde y amojonamiento de su finca. Finalmente, alega que el reclamo consolidado de los apelantes -de deslinde y amojonamiento, reivindicación y compensación monetaria- no se ejerció oportunamente, pues se hizo 32 años después de la adquisición de la finca de Empire y, por ende, aplicaba la prescripción adquisitiva a favor de esta.

Al aplicar la normativa previamente expuesta al caso ante nuestra consideración, consideramos que no procede su adjudicación mediante el mecanismo de sentencia sumaria. Veamos.

En primer lugar, un examen de los documentos ante nuestra consideración revela que las mociones de sentencia sumaria no cumplen con los requisitos de forma dispuestos en nuestro ordenamiento procesal. En el caso de Empire, su solicitud no incluye una exposición breve de las alegaciones de las partes ni identifica los asuntos en controversia, según requerido por la Regla 36.3(a), *supra*. Además, si bien las respectivas mociones de sentencia sumaria de las partes contienen un listado de hechos incontrovertidos desglosados en párrafos numerados, ninguna de ellas especifica la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que lo apoya, conforme dispone la regla antes citada. Cabe señalar que ninguna de las partes presentó su oposición a la moción de sentencia sumaria de la parte contraria. Ante estos incumplimientos de forma por ambos promoventes, el TPI no estaba obligado a considerar sus pedidos.

Conforme al estándar de revisión judicial a nivel apelativo establecido por nuestro más Alto Foro, luego de un examen detenido del expediente ante nuestra consideración, concluimos que no existe controversia sobre los siguientes hechos:

1. La Asociación de Rotarios Lareños, Inc. ("Rotarios"), antecesor en título de Empire, adquirió la finca mediante escritura de segregación y compraventa del 22 de julio de 1978, con una cabida registral de 3,945.765 metros cuadrados.
2. El 3 de septiembre de 1982, ARPE emitió Resolución Aprobando Plano de Inscripción del inmueble adquirido por la precursora en título de la demandante.
3. Empire Gas adquirió la finca donde ubica su planta de gas licuado, mediante escritura del 25 de mayo de 1983 de parte de la Asociación de Rotarios Lareños, Inc.
4. El 7 de julio de 2014, el Fideicomiso adquirió la finca contigua a la de Empire.
5. En la escritura mediante la cual el Fideicomiso adquirió la finca, aceptó el inmueble en las condiciones en que se encontraba al momento de su adquisición

("As is") y admitió que había llevado a cabo una inspección detallada del inmueble incluyendo sus colindancias y no levantó objeción alguna sobre estas ni hizo reserva de derecho de reclamación futura alguna.

6. Cuando el Fideicomiso adquirió la finca contigua a la finca de la parte demandada, Empire hacía 31 años que había adquirido la finca de su propiedad mediante escritura pública.

7. El 1 de octubre de 2015, quince (15) meses después de haber adquirido su finca, el Fideicomiso presentó la demanda del epígrafe.

8. Al momento que Empire adquiere la finca de los Rotarios, esta contenía una pequeña estructura.

9. El 22 de enero de 2016, el Fideicomiso traspasó su finca a San Lazargerd Medical II, CSP, mediante escritura de dación en pago.

10. A partir de que Empire poseyera la finca hasta la presentación de la demanda transcurrieron 32 años.

De otro lado, para efectos de la prescripción adquisitiva, Empire alega que desde hace 32 años ocupa en calidad de dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida el mismo terreno, delimitado por una misma verja. Sin embargo, los apelantes controvierten la ocupación pacífica y en carácter de dueño, planteando que el dueño anterior de su terreno llegó a un acuerdo verbal con Empire para que se respetaran las colindancias reales de las fincas. Además, alegan que su perito, el Agrim. Luis Hernández Feliciano, quien preparó el Plano de Inscripción aprobado por ARPe el 3 de septiembre de 1982, testificó que le constaba de propio y personal conocimiento que la verja actual no es la misma que existía para esa fecha.

Evaluado el expediente, opinamos que existen controversias reales sobre los siguientes hechos esenciales y pertinentes:

1. Si la verja de Empire que colinda con la propiedad de los apelantes existía al momento en que la apelada adquirió la finca

mediante compraventa y ha estado en el mismo lugar desde entonces.

2. Si existe una porción de terreno ocupada actualmente por Empire que no es parte de la finca que adquirió mediante escritura pública.

3. Cuáles son los linderos de los predios en controversia.

4. Si hubo un acuerdo entre Empire y el dueño anterior de la finca de los apelantes con respecto a las colindancias reales y cuál fue su contenido.

Finalmente, de nuestra revisión resulta claro que, desde el comienzo del pleito, los apelantes han solicitado el deslinde y amojonamiento de su finca. Como mencionamos, la acción de deslinde es imprescriptible; pretende individualizar los inmuebles sin determinar directamente quién es su dueño y sin discutir la validez ni la eficacia de los títulos. Esta acción no da ni quita derechos. En el procedimiento de deslinde no se litiga la prescripción adquisitiva de las partes.

A la luz de lo anterior, erró el TPI no llevar a cabo el deslinde y amojonamiento solicitado, tras determinar que se configuró la prescripción adquisitiva a favor de Empire de cualquier porción de terreno que no estuviera incluida en su título.

Consideramos que no procedía la desestimación por la vía sumaria de la demanda en su totalidad, por lo que procede la revocación de la sentencia apelada.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese.

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