

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel VII

CALIBANO CORP.
Demandante-Apelante

v.

DESIGN BUILD, S.E., *ET ALS*
Demandados-Apelados

KLAN201800545

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Bayamón

Caso Núm:
D AC2009-2407

Sobre:
Reivindicación,
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de febrero de 2019.

Comparece ante nosotros Calibano Corp. (Calibano o el apelante), solicitando la revocación de una sentencia sumaria emitida el 10 de noviembre de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, (TPI). Mediante su dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar una moción de sentencia sumaria y una de desestimación por falta de parte indispensable presentadas por Design Build, S.E., *et als* (Design o los apelados). Determinó que, por errores en la segregación en su origen de las fincas en controversia, la acción procedente era una de deslinde para precisar las colindancias de las mismas, lo que requería la comparecencia de los titulares de los predios colindantes como partes indispensables. Ante la situación de que no todos los titulares de los predios colindantes estaban presentes en el pleito, desestimó el mismo sin perjuicio.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2019_____

Analizados los méritos del asunto planteado, corresponde confirmar la sentencia apelada.

I. Resumen del tracto procesal y fáctico

El 28 de septiembre de 2009, Calibano presentó una *demand*a sobre reivindicación, daños y perjuicios en contra de Design. En la misma, alegó ser dueño en pleno dominio de una finca marcada con el número 4283, localizada en el Barrio Candelaria del término municipal de Toa Baja, inscrita en el Registro de la Propiedad de Bayamón con una cabida superficial de una cuerda equivalente a 3,930.40 metros cuadrados (finca 4283 o finca de Calibano), cuya titularidad adquirió de la Sucn. Rosario Maldonado, mediante escritura de compraventa Núm. 17 otorgada el 7 de octubre de 2008.¹ También, alegó que Design era dueño de la finca colindante marcada con el número 1001, inscrita en el Registro de la Propiedad de Bayamón con una cabida de 1.7940 cuerdas equivalentes a 7,051.2411 metros cuadrados (finca 1001 o finca de Design), cuya titularidad adquirió del Sr. Pedro Ortiz Ortiz, mediante escritura de compraventa Núm. 4 otorgada el 20 de agosto de 1999.² Arguyó que Design invadió una porción equivalente a 2,329.8790 metros cuadrados³ de su finca y le requirió que la desalojara, pero se ha negado a ello. Sostuvo que, a causa de lo anterior, Design le causó daños tales como pérdida de uso y disfrute, disminución de cabida y valor de la finca, así como daños económicos por haberse visto

¹ Escritura Número Diecisiete, *Recurso de Apelación*, Anejo 9, págs. 54-66.

Dicha escritura de compraventa dispone la Cláusula C en la Sección de Términos y Condiciones que indica que “las partes manifiestan que de una mensura de la propiedad objeto de la venta efectuada por el agrimensor Ángel Rafael Santiago [en julio de 2008], surge que el colindante por el lado Noroeste de la propiedad está invadiendo aproximadamente... 2,365.74 metros cuadrados del terreno de la propiedad... y que como parte [del] contrato de compraventa la parte Vendedora le cede, transfiere y traspasa a la Compradora todo derecho o acción para [la] reivindicación del terreno usurpado comprometiéndose la parte Vendedora a cooperar con la parte Compradora en cualquier acción judicial para la reivindicación del terreno usurpado”. *Id.* pág. 60.

² Escritura Número Cuatro, *Recurso de Apelación*, Anejo 16, págs. 96-104.

³ Informe Investigación del agrimensor William R. Torres Ramírez, 12 de diciembre de 2008, *Recurso de Apelación*, Anejo 41, págs. 355-356.

obligado a incurrir en gastos por concepto de servicios profesionales, mensuras y planos. Solicitó que se declarara Ha Lugar la demanda de reivindicación, se ordenara a Design la restitución del terreno usurpado y que este le compensara los daños y perjuicios ocasionados por la usurpación, así como el pago de costas, gastos y honorarios de abogado.

Por su parte, el 5 de marzo de 2010, Design presentó *Contestación a la demanda*. Aceptó la alegación de que era dueño de la finca 1001, negó las demás alegaciones y presentó unas defensas afirmativas. Como parte de estas últimas, adujo que; Calibano conocía o debía conocer las dimensiones físicas de la finca previo a entablar la demanda, que operaban los términos de la prescripción adquisitiva del Código Civil (usucapión) a su favor, y que Calibano actuó con temeridad al interponer la demanda en su contra.

Posteriormente, a petición de Calibano y por orden del Tribunal, se tomó la mensura de la finca 1001 por el agrimensor Carlos M. Fournier Morales (agrimensor Fournier). De su informe pericial de 8 de diciembre de 2010, surgió que la finca 1001 estaba compuesta por los predios 10 y 10A. Se reflejó que el predio 10 medía 1.5175 cuerdas equivalentes a 5,964.4287 metros cuadrados y que el predio 10A no se midió, pero indicó que, según el plano de parcelación de 1939 de la P.R.R.A., (plano PRRA), este medía 0.9078 cuerda equivalente a 3,567.84 metros cuadrados. Manifestó que la finca 1001 compuesta por la suma de cabida del predio 10 y del predio 10A totalizaba 2.4253 cuerdas, equivalentes a 9,532.2687 metros cuadrados y comparada con la cabida inscrita en el Registro de la Propiedad, había una diferencia en exceso de cabida de 0.6313 cuerdas, equivalente a 2,481.0276 metros cuadrados. Asimismo, del informe se desprendió que la finca 4283 ha sido producto de una segregación realizada de la finca 1001 en el año 1965 bajo el caso núm. 65-2339 LOT. Detalló que la finca 4283 arrojó una cabida de

0.3959 cuerdas, equivalente a 1,556.2050 metros cuadrados, de acuerdo con las verjas existentes, que indicaba una discrepancia en cabida de 0.6041 cuerdas, equivalente a 2,374.1950 metros cuadrados, que le faltaban según lo dispuesto en la segregación del caso número 65-2339 LOT. Concluyó que Design usurpaba 2,374.1950 metros cuadrados del terreno que le correspondían a Calibano.

El 7 de diciembre de 2010, Design presentó una *Moción de sentencia sumaria* en la que solicitó la desestimación de la demanda. Alegó que Calibano carecía de evidencia para demostrar que Design hubiera invadido la porción de terreno de su finca, toda vez que **el resultado de la mensura** de la finca 1001 realizada por el agrimensor Fournier era de 5,964.4287 metros cuadrados, es decir, 1,086.8124 metros cuadrados menos de lo alegado por Calibano en su demanda y, por lo cual, no cabía hablar de una invasión a la finca de Calibano. También, indicó que Calibano no podía basarse en el Registro de la Propiedad para alegar que le correspondía la cabida inscrita de una cuerda, porque el Registro de la Propiedad no era un garantizador de cabida y no regía el sistema catastral en Puerto Rico.

En respuesta, el 4 de enero de 2011, Calibano instó *Oposición a moción de sentencia sumaria y solicitud de sentencia sumaria a favor de la parte demandante*. Arguyó que no procedía dictar sentencia sumaria a favor de Design toda vez que contaba con suficiente prueba documental y testifical para demostrar las alegaciones de la demanda. Reiteró que la finca de Design contaba con un exceso en cabida que le correspondía a su finca, según demostró el informe del agrimensor Fournier y, por esta razón, procedía dictar sentencia sumaria a su favor. Solicitó que el TPI declarara Ha Lugar la demanda de reivindicación y procediera a

señalar una vista evidenciaria para establecer y valorizar los daños ocasionados por Design a consecuencia de la invasión.

Luego, el 28 de enero de 2011, Design radicó *Contestación a moción de sentencia sumaria y suplemento a moción de sentencia sumaria de 7 de diciembre de 2010*, reiterando lo argumentado en su moción de sentencia sumaria previa y arguyendo que la acción reivindicatoria no cumplía con los requisitos para que pudiera prosperar, además, en todo caso tal acción estaba prescrita. En apoyo a lo último, adjuntó una fotometría certificada expedida por la Autoridad de Carreteras correspondiente al año 1971 del área de las fincas en controversia, que mostraba las mismas dimensiones de estas que en la actualidad. Adujo que la fotometría reflejaba la realidad física que Calibano encontró al adquirir su finca en 2008. También, explicó que desde el 1965, fecha en que la finca de Calibano fue segregada de la finca 1001, o según la fecha del 1971 de la fotometría, transcurrieron 30 años para que los causahabientes de aquel tiempo pudieran haber presentado la acción reivindicatoria, lo que no hicieron. Concluyó, que el terreno en controversia pertenecía a Design por usucapión.

El 9 de febrero de 2011, Calibano replicó a la *Contestación a moción de sentencia sumaria y suplemento a moción de sentencia sumaria de 7 de diciembre de 2010*. Planteó que Design no había presentado evidencia de posesión o dominio por más de 30 años sobre el terreno en controversia para concluir que adquirió el mismo vía usucapión. Es decir, esgrimió que la fotometría no era suficiente para establecer la usucapión o prescripción, por lo cual sus alegaciones eran infundadas.

El TPI dictó orden declarando No Ha Lugar ambas mociones de sentencia sumaria el 16 de febrero de 2011.

Posteriormente, el 5 de octubre de 2011, las partes presentaron el *Informe preliminar entre abogados para conferencia con antelación a juicio*, la cual se celebró el 31 de mayo de 2012.

Luego de que Calibano presentara una *Moción solicitando enmienda al informe de conferencia con antelación a juicio* para realizar descubrimiento adicional y, en respuesta, Design una *Solicitud para que no se reabra el descubrimiento de prueba*, el 18 de enero de 2013, el TPI declaró Ha Lugar la solicitud para permitir enmendar el informe con antelación al juicio.

A raíz de lo anterior, Design presentó *Nueva solicitud de sentencia sumaria*, el 1 de marzo de 2013. En esta, reiteró que la acción estaba prescrita, que el terreno en controversia le pertenecía por usucapión y que Calibano no podía ampararse en las constancias del Registro de la Propiedad para exigir las características físicas de su finca que este reflejaba. Además, se amparó en la protección del tercero registral, por haber comprado la finca 1001 valiéndose de las constancias del Registro.

El 1 de abril de 2013, Calibano presentó *Oposición a nueva solicitud de sentencia sumaria y solicitud de sentencia sumaria a favor de la parte demandante*. En la misma, subrayó que el exceso de cabida de la finca 1001 le correspondía a la finca 4283 según indicó el informe del agrimensor Fournier. Solicitó que el TPI declarara Ha Lugar la moción de sentencia sumaria a su favor, la demanda de reivindicación y que el Tribunal procediera a señalar una vista evidenciaria para establecer y valorizar los daños ocasionados por Design.

El 10 de junio de 2013, TPI dictó *Resolución* declarando No Ha lugar a ambas mociones de sentencia sumaria. Expresó que, aunque las alegaciones de Calibano configuraban una acción de

reivindicación, los siguientes hechos en controversia impedían la resolución del caso por la vía sumaria:

1. Si la finca Núm. 4283, propiedad de Calibano tiene una disminución en cabida, equivalente a 2,329.8790 metros cuadrados.
2. Si la finca Núm. 1001, propiedad de Design tiene un aumento en cabida, equivalente a 2,329.8790 metros cuadrados.
3. Si el supuesto aumento en cabida de la Finca Núm. 1001, propiedad de Design corresponde a la disminución en cabida de la Finca Núm. 4283, propiedad de Calibano.
4. Los daños, si algunos, causados a la parte demandante.
5. Si la acción de reivindicación presentada por Calibano está prescrita.

Además, ordenó a las partes seleccionar un perito agrimensor por mutuo acuerdo, cuyo costo asumirían por partes iguales.

Inconforme, el 16 de julio de 2013 Design compareció ante este Tribunal de Apelaciones vía recurso de *certiorari*, solicitando la revisión de la *Resolución* aludida en el párrafo anterior. El 23 de septiembre de 2013, un panel hermano denegó la expedición del recurso.

Luego de que las partes acordaran que se nombrara al agrimensor Abiud Reyes Rivera (agrimensor Abiud) como perito del tribunal, y de que este emitiera su informe pericial,⁴ Design presentó una *Moción de sentencia sumaria y moción de desestimación por falta de parte indispensable* el 19 de diciembre de 2016. En síntesis, sostuvo que, a tenor con la prueba pericial, quedó establecido que la discrepancia entre las cabidas de los terrenos en controversia realmente surgía a consecuencia de no haberse deslindados correctamente los predios en su origen. Adujo que no traspasó los límites de la finca por él adquirida ni usurpó terreno ajeno y que, en consecuencia, la acción de reivindicación debiera ser desestimada. Añadió que la acción tampoco pudiera ser entendida en la

⁴ Dicho informe fue preparado el 26 de julio de 2015 y posteriormente enmendado mediante Carta Explicativa el 22 de diciembre de 2015.

alternativa como una de deslinde por falta de partes indispensables, al no haberse citado al pleito todos los dueños de los predios colindantes.

En respuesta, el 27 de enero de 2017, Calibano instó *Oposición a moción de sentencia sumaria y/a moción de desestimación*. Enfatizó que el único hecho esencial sobre el cual existía controversia era la alegación o la defensa de prescripción adquisitiva de Design, que requería presentar prueba testifical sobre la posesión y dominio ininterrumpido en concepto de dueño por más de 30 años en cumplimiento de los requisitos necesarios para establecer usucapión sobre el terreno en cuestión.

El 9 de febrero de 2017, Design radicó *Moción para que se declaren admitidos los hechos materiales contenidos en la moción de sentencia sumaria*. Alegó que Calibano no cumplió con los requisitos de la R.36.3(b)(2) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36.3(b)(2), no contradujo hecho alguno expuesto en la sentencia sumaria, y, por esta razón, solicitó que se consideraran admitidos todos los hechos enumerados.

Posteriormente, el 10 de noviembre de 2017, notificada el 28 de diciembre de 2017, el TPI emitió sentencia declarando Ha lugar la *Moción de sentencia sumaria y moción de desestimación por falta de parte indispensable*. En la cual, admitió los hechos relatados por Design y no controvertidos por Calibano, según resumimos a continuación:

1. La finca 1001, ahora propiedad de Design, surge del plano de parcelación, preparado por la División de Ingeniería Rural de la P.R.R.A., el 16 de enero de 1939.⁵
2. Hacer referencia al plano de parcelación “es importante, porque así se puede determinar si hubo desplazamientos de colindancia cuando se deslindaron y establecieron las verjas que limitan la propiedad, **desde su origen en el 1939**”.⁶

⁵ Informe pericial agrimensor Abiud, *Recurso de Apelación*, Anejo 43, págs. 393.

⁶ *Id.* págs. 392-393.

3. Para el 1962, conforme a una fotografía área, existían verjas y estructuras dentro de la finca 1001.⁷
4. El 25 de mayo de 1965, fue notificada la resolución de la Junta de Planificación de Puerto Rico, donde se autorizó la segregación de una cuerda de terreno de la finca 1001, dispensándose de cumplirse con el requisito de presentación del Plano de Inscripción. Dicha resolución reza: “Copia de esta resolución deberá ser presentada por la parte interesada al Registrador de la Propiedad correspondiente para que dicho funcionario pueda inscribir esta lotificación **sin que sea necesaria la presentación de plano de inscripción**”. Mediante la segregación autorizada con Dispensa de Lotificación Rural, notificada el 25 de mayo de 1965, **se creó la finca 4283**, hoy propiedad de Calibano.⁸ **Conforme a la Dispensa de Lotificación Rural, la finca 4283 tiene forma romboidal** con dos lados midiendo 30.16 metros lineales y los otros dos 151.93 metros lineales.⁹
5. De los hallazgos del informe pericial surgió:¹⁰

Da la impresión que la finca 1001 compuesta por los cuerpos (10 y 10A) **no fue deslindada correctamente [en su origen, y se establecieron linderos en forma arbitraria]**. [C]uando se segregó la finca 4283, de una cuerda, propiedad de Calibano **se usaron los elementos planimétricos existentes tales como verjas y estructuras para definir la misma y no se consideró el mapa de parcelación de la PRRA.**

Al no estar la finca 1001 debidamente deslindada y no haberse considerado el mapa de la PRRA, se incurrió en un error al definir la finca 4283, de una cuerda, en la dispensa de segregación, como un romboide, al utilizar los elementos planimétricos existentes, o sea las verjas que enmarcan el predio.

6. **Previo a que el agrimensor Abiud, perito del tribunal rindiera su informe el 12 de diciembre de 2008, el agrimensor William Torres Ramírez (agrimensor Torres) rindió a Calibano un informe de investigación mensura forense y titularidad**¹¹ que, entre otros extremos, concluyó lo siguiente:

Los límites de la propiedad (finca 4283) y/o **los puntos de colindancia fueron marcados erróneamente ya que no tomó en consideración la existencia de un plano de mensura de 1939, lo cual ocasionó invasión a la finca del Sr. Edwin Falú y al solar de la Sucn. Agustín Marín.**

En esta porción de terreno (la deslindada por verjas para la finca 4283) existen dos invasiones, una a la

⁷ *Id.* pág. 394.

⁸ *Id.*

⁹ Dispensa de Lotificación Rural, *Recurso de Apelación*, Anejo 16, pág. 116.

¹⁰ Informe pericial agrimensor Abiud, *supra*, pág. 395.

¹¹ Informe Investigación del agrimensor William R. Torres Ramírez, *supra*, pág. 355.

finca del Sr. Edwin Falú Vargas y otra al solar de la Sucn. Agustín Marín. (Énfasis suplido).

7. La finca del Sr. Edwin Falú está ubicada al sur de la finca 4283 de Calibano y la Finca del Sr. Agustín Marín al este. La finca 1001, de la cual se segregó la finca 4283 está al lado oeste.
8. Mediante el informe del agrimensor Torres, consultor de Calibano, se concluyó:

En conclusión, las discrepancias en cabidas surgen al replantar erróneamente los límites de propiedad de los lotes segregados, sin que se tomara en cuenta el plano de mensura y parcelación de 1939, y los deslindes en ángulos, de rumbo y distancia, según la geometría del plano para haber establecido correctamente las colindancias originales; y haberle descontado los ensanches posterior de la Carretera Estatal Núm. (sic) 865, certificándose las cabidas restante en la finca original y los lotes segregados.¹² (Énfasis suplido).

9. Design adquirió la finca 1001 el 20 de agosto de 1999. A pesar de consignarse en el Registro de la Propiedad que Design Build adquirió una finca de 1.7940 cuerdas equivalentes a 7.051.2411 metros cuadrados, la realidad es que dicha parte está ocupando 5,922.9089 metros cuadrados. Tras adquirir la finca 1001, no ha utilizado terreno alguno, que no sea el deslindado para su finca. En específico, sostiene que no ha ocupado terreno alguno delimitado para la finca 4283, hoy de Calibano.
10. Calibano adquirió la finca 4283 mediante compraventa realizada el 7 de octubre de 2008. Cuando la adquirió fue advertido por su consultor, el agrimensor Torres, que la misma no contaba con una cuerda:

La propiedad que usted compra fue segregada con una cabida de 3,930.40 metros cuadrados equivalentes a una cuerda, la cual consta inscrita con esta cabida; físicamente en el terreno, según las verjas existentes. Tiene una cabida de 1,556.2047 metros cuadrados, teniendo una discrepancia de menos de 2,374.1953 metros cuadrados; adjunto copia de la mensura realizada por el agrimensor Rafael Santiago con las cabidas existentes según verjas.

11. Desde 1971, según consta de fotografía aérea de la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico, se nota una estructura en un polígono romboidal, definida por verjas entre árboles en el área donde se segregó la finca 4283.¹³ (Énfasis suplido).

¹² *Id.* pág. 356.

¹³ Informe pericial agrimensor Abiud, *supra*, pág. 395.

En la sentencia sumaria, el TPI les dio deferencia a los peritos agrimensores Fournier y Torres, adoptando sus análisis en cuanto a que **la razón de la confusión de los límites de los fundos 1001 y 4283 respondía a un problema de deslinde en su origen.** Detalló que la finca 1001 no fue deslindada correctamente al no haberse tomado en consideración el plano de mensura y parcelación de la PRRA de 1939. Además, explicó que cuando se segregó de la 1001 la finca 4283, esta fue definida erróneamente al haber sido demarcada utilizándose parámetros físicos (verjas que enmarcan el predio). A causa de lo anterior, se provocaron dos invasiones, una a la finca del Sr. Falú y otra a la de la Sucn. Agustín Marín. También de la prueba pericial dedujo que esta no apuntaba a que Design hubiera variado los límites de su propiedad llevándolo a invadir o usurpar el terreno de Calibano. Determinó que la acción presentada por Calibano no configuraba una de reivindicación sino una de deslinde puesto que su acción no partía de la premisa de que se le restableciera en la posesión de su predio demarcado invadido sino de que bajo los términos de una escritura adquirió un predio que debía medir una cuerda, pero que realmente medía menos. También, que Design ocupaba terreno en exceso de lo que le correspondía, según la escritura.

Además, el TPI expresó que Calibano no cuestionó los hechos enumerados por Design, ni las conclusiones de los peritos, sino que se limitó a plantear como única controversia el cumplimiento de los requisitos para establecer la usucapión, lo que era una controversia irrelevante a la adjudicación de los méritos de la moción de sentencia sumaria. Finalmente, **el TPI concluyó que la acción procedente era una de deslinde para precisar las colindancias de las fincas en controversia,** la cual requería la comparecencia de los demás titulares de los predios colindantes. Por razón de que éstos últimos no formaban parte del pleito, y sin su presencia no

podía adjudicarse la controversia, desestimó la demanda sin perjuicio.

Superados varios incidentes procesales, el 10 de abril de 2018, Calibano presentó *Moción de reconsideración* y, en contestación, el 12 de abril de 2018 Design instó *Escrito en oposición a moción de reconsideración*.

El 23 de abril de 2018, notificada el 27 del mismo mes y año, el TPI emitió *Resolución* declarando No Ha Lugar la *Moción de reconsideración*. Inconforme, el 29 de mayo de 2018, el apelante compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de epígrafe señalando la alegada comisión de los siguientes errores por el foro primario:

- A. Erró el TPI como cuestión de derecho al emitir una sentencia sumaria desestimando la causa de acción a base de inferencias y conclusiones fragmentadas dando por admitidos hechos pertinentes que estaban en real y genuina controversia.
- B. Erró el TPI como cuestión de derecho al desestimar la demanda sumariamente ante el planteamiento de falta de parte indispensable sin haberle brindado a la parte apelante una oportunidad de enmendar la demanda para incluir a estas.
- C. Erró el TPI como cuestión de derecho al incorporar y dar por admitidos los hechos expuestos por el apelado en su sentencia sumaria ante el incumplimiento de una orden emitida por este, que tuvo el resultado directo de desestimar la demanda sin previo a recurrir a sanciones o amonestaciones ante dicho incumplimiento.

El 5 de junio de 2018, dictamos *Resolución* ordenando a la parte apelada presentar su alegato en oposición para el 29 de junio de 2018. Así, el 28 de junio de 2018, Design presentó oportunamente su *Alegato en oposición al recurso de apelación*.

II. Exposición de Derecho

A. Moción de sentencia sumaria

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveer a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. 32 LPRA Ap. V, R.1. *Rodríguez*

Méndez v. Laser Eye, 195 DPR 769, 785 (2016), *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 25 (2014). La sentencia sumaria hace viable este objetivo en aquellos casos en que surge de forma clara que “el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia”. *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012). Así, este mecanismo procesal “vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa rápida y económica de los litigios civiles”. *Id.* pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 220 (2010).

Procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica”. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 225 (2015), *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Por el contrario, no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa”. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 219.¹⁴ Este mecanismo está disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes. *Rodríguez García v. Universidad Albizu*, 2018 TSPR 148 200 DPR ___, *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 661 (2017), *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594-595 (2013), *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012);

¹⁴ Citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994).

Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, supra; Abrams Rivera v. E.L.A. y otros, 178 DPR 914 (2010).

Por lo tanto, el principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es “el sabio discernimiento”, ya que si se utiliza de manera inadecuada puede prestarse para privar a un litigante de su día en corte, lo que sería una violación a su debido proceso de ley. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013). Ello, pues la mera existencia de “una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria... cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Se considera un hecho esencial y pertinente, aquél que puede afectar el resultado de la reclamación acorde al derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 213. Es el análisis de la existencia o no de controversias esenciales y pertinentes lo que determina si procede dictar sentencia sumaria, pues solo debe disponerse de un caso por la vía sumaria si ello procede conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ortiz v. Holsum de P.R., Inc.*, 190 DPR 511, 525 (2014). En otras palabras, el tribunal procederá a dictar sentencia sumaria solo cuando “esté claramente convencido de la ausencia de controversia con respecto a hechos materiales y de que la vista evidenciaria es innecesaria”. *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007). Reiteramos, que la duda para impedir que se dicte sentencia sumaria no puede ser cualquiera sino debe ser de tal grado que “permita concluir que hay una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, págs. 213-214. También, recalamos, para que proceda una moción de sentencia sumaria no solo se requiere la inexistencia de hechos en

controversia, sino la sentencia tiene que proceder conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ortiz v. Holsum, supra*, pág. 525.

Por otra parte, es esencial reconocer que la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36, establece de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte que promueve la moción de sentencia sumaria, así como la parte que se opone a ella. **En lo pertinente, la parte promovente debe exponer un listado de hechos no controvertidos, desglosándolos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u 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.** *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), *SLG Zapata Rivera, v. J.F. Montalvo, supra*. **La parte que se opone no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva.** *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 117 DPR 369 (2009). **Por el contrario, tiene que controvertir la prueba presentada por la parte solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso en cuestión.** *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006). Es conocido, “[c]omo regla general, para derrotar [o sostener] una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente”. *Ramos Pérez v. Univision P.R., Inc., supra*, pág. 215. Específicamente, la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36.5, establece que: “[l]as declaraciones

juradas para sostener u oponerse a la moción se basarán en el conocimiento personal del (de la) declarante. Contendrán aquellos hechos que serían admisibles en evidencia y demostrarán afirmativamente que el(la) declarante está cualificado(a) para testificar en cuanto a su contenido”. Con respecto a la interpretación de la anterior Regla, el Tribunal Supremo ha resuelto que “las declaraciones juradas que contienen solo conclusiones, sin hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio, siendo, por lo tanto, insuficientes para demostrar la existencia de lo que allí se concluye”. *Ramos Pérez v. Univisión P.R., Inc.*, *supra*, pág. 216. Más allá de contener hechos específicos sobre los aspectos sustantivos del caso, la declaración debe incluir “hechos que establezcan que el declarante tiene conocimiento personal del asunto declarado”. *Roldán Flores v. Cuebas*, 199 DPR 664, 678 (2018).

Al considerar una moción de sentencia sumaria, si la parte promovida no controvierte los hechos que presente la parte promovente, los mismos se tendrán por ciertos. *Díaz Rivera v. Srio. de Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). Así, nuestro más alto foro ha aclarado que **“a menos que las alegaciones contenidas en la moción de sentencia sumaria queden debidamente controvertidas, éstas podrían ser admitidas y, de proceder en derecho su reclamo, podría dictarse sentencia sumaria a favor de quien promueve”**. *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 137. (Énfasis suplido). Sin embargo, “toda inferencia razonable que se realice a base de los hechos y documentos presentados, en apoyo y en oposición a la solicitud de que se dicte sentencia sumariamente, debe tomarse desde el punto de vista más favorable al que se opone a la misma”. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005).

Por último, es menester destacar que, como Tribunal de Apelaciones, nos encontramos en la misma posición que el Tribunal

de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*.

B. Función revisora del foro apelativo con respecto a la sentencia sumaria dictada por el foro primario

Los criterios a seguir por este foro intermedio al atender la revisión de una sentencia sumaria dictada por el foro primario han sido enumerados con exactitud por nuestro Tribunal Supremo. *Roldán Flores v. Cuebas, supra; Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*. A tenor, el Tribunal de Apelaciones debe:

- 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario;
- 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*;
- 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos;
- 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

Además, al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras; **(1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta.** *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas, supra*. El primer punto se enfoca en que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Mientras que el segundo limita la facultad del foro apelativo a revisar si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos. *Id.*

pág. 115. También, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia. *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

C. Acción de deslinde y acción reivindicatoria

Entre las acciones protectoras del dominio figuran la acción reivindicatoria y la de deslinde. Por un lado, “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). Art. 280 del Código Civil, 31 LPRA, sec. 1111. Para que la misma pueda prosperar, es indispensable el cumplimiento de sus requisitos. Es decir, debe identificar con precisión la situación, cabida y lindero del inmueble que se quiere reivindicar. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra. Castrillo v. Maldonado*, 95 DPR 885 (1968); *Meléndez Cotis v. Almodóvar Horrach*, 70 DPR 527 (1949). Además de identificarlo plenamente, debe “probar que es suyo, y probar que está indebidamente en posesión del demandado”. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra*. Lo anterior, implica que el demandante está obligado a probar su título y no puede descansar únicamente en la ausencia o debilidad del título del demandado. *Castrillo v. Maldonado, supra*, págs. 891-892; *Meléndez Cotis v. Almodóvar Horrach, supra*, pág. 532. Otro requisito es que el poseedor de la cosa carezca de derecho alguno para poseerla.

Por otro lado, la acción de deslinde tiene como propósito determinar los linderos confundidos entre dos heredades contiguas. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra; Zalduondo v. Méndez*, 74 DPR 637 (1953). La acepción *deslindar* comprende “comprobar y reconocer los límites de cada heredad”. José Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, Vol. III, Ed. Bosch, Barcelona (1989), pág. 56. La acción de deslinde es una 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.**

Arce v. Díaz, 77 DPR 624, 628, (1954). *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*; *Zalduondo v. Méndez*, *supra*.

Conforme lo dispone el 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.** (Énfasis suplido). Además, esta acción es una de carácter imprescriptible, al efecto de que cualquiera de los dueños puede solicitar en todo tiempo que cese la confusión de límites. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*; *Arce v. Díaz*, *supra*, 627-28. No tiene efecto de cosa juzgada, pues 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*; *Zalduondo v. Méndez*, *supra*. 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. Cuando no existe avenencia entre los colindantes y se acude al tribunal en un pleito de deslinde, el juez debe, con vista de las pruebas, determinar y fijar en su sentencia por dónde ha de ser tirada la línea divisoria entre las propiedades colindantes. *León v. León*, 26 DPR 606, 610 (1918).

Nuestro Tribunal Supremo ha identificado dos características distintivas de la acción de deslinde, en comparación con la acción reivindicatoria. Primero, el deslinde pretende individualizar los inmuebles, sin determinar directamente quién es su dueño. Segundo, en esta acción no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su interpretación. Por tanto, una sentencia de deslinde tiene el único efecto de precisar las

colindancias de determinados inmuebles. Dicha sentencia “no da ni quita derechos”. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra; Zalduondo v. Méndez, supra; Zayas Pizarro v. Aut. De Tierras de PR, 73 DPR 897 (1952)*. En una acción de deslinde, “el promovente no tiene que justificar que le falta terreno y que éste se encuentra localizado precisamente en la finca de los demandados, porque este tipo de cuestiones se dirimen en un pleito ordinario de reivindicación... como resultado del deslinde”. *Zalduondo v. Méndez, supra*, pág. 645.

Por último, las acciones de reivindicación y deslinde pueden acumularse o instarse sucesivamente, lo que quiere decir que 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*, pág. 159.

D. Parte indispensable

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.16.1, establece que en un pleito deben acumularse las personas que tengan un interés común “sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia”. La misma alude a una parte indispensable, que se puede definir como **aquella, de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia.** *López García v. López García, 2018 TSPR 57, 200 DPR__ (2018); González v. Adm. Corrección, 190 DPR 14, 46 (2014); García Colón v. Sucn. González, 178 DPR 527, 548 (2010)*.

Es decir que, de verse el pleito en ausencia de la parte, los intereses de esta podrían quedar destruidos o inevitablemente

afectados por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio. *Id.* Sin embargo, “no se trata de cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro”. *López García v. López García, supra*, pág. 15.

En *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 732-733 (2005), nuestro Tribunal Supremo ha aclarado que:

[L]a interpretación de [la] [R]egla [16.1] requiere de un enfoque pragmático, es decir, requiere de una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación. Por lo tanto, los tribunales tienen que hacer un juicioso análisis que envuelva la determinación de los derechos de un ausente y las consecuencias de no ser unido como parte en el procedimiento.

Este ejercicio de consideración pragmática de los intereses presentes demanda una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares existente en cada caso, y no la utilización de una fórmula con pretensiones absolutas. *Id.* pág. 549-550. *López García v. López García, supra*, pág. 16. *Romero v. S.L.G. Reyes, supra*, pág. 732. Sobre este particular, el tratadista Cuevas Segarra señala: “[l]a determinación final de si una parte debe o no acumularse depende de los hechos específicos de cada caso individual. Exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”. José Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo II, Publicaciones JTS, 2011, pág. 695. De aquí que, al determinar si una parte es indispensable para adjudicar una controversia, se debe considerar “si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente”. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677 (2012).

También, nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que:

La falta de parte indispensable constituye un planteamiento tan relevante y vital que puede presentarse **en cualquier momento**, es decir, puede presentarse por primera vez en

apelación e incluso puede suscitarse “sua sponte” por un tribunal apelativo ya que, **en ausencia de parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción**. Además, la omisión de traer a una parte indispensable al pleito constituye una violación al debido proceso de ley de dicho ausente. *Romero v. S.L.G. Reyes, supra*, pág. 733. (Énfasis suplido). *Acevedo Feliciano v. Iglesia Católica*, 2018 TSPR 106, pág. 18, 200 DPR__ (2018).

Una vez se determina que una persona es parte indispensable en un litigio y que está ausente en el pleito, la acción debe **ser desestimada sin perjuicio, es decir, que no tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos con efecto de cosa juzgada**.

Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón, 192 DPR 499, 511 (2015); *Romero v. S.L.G. Reyes, supra*, págs. 733-734. Aunque, la ausencia de incluir una parte indispensable es motivo para desestimar sin perjuicio la acción instada, **a solicitud de parte interesada, el tribunal puede conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando pueda el tribunal asumir jurisdicción sobre ella**. *Cirino González v. Adm. Corrección*, 190 DPR 14, 46 (2014). Es decir, mientras está presente la posibilidad de traer a esa parte al pleito, no procederá la desestimación, sino que se concederá la oportunidad de incluir a dicha parte en el proceso. *Id.* pág. 47. Lo anterior persigue el “valor jurídico que [...] busca resguardar la protección de las personas ausentes de un pleito, y los posibles efectos perjudiciales que le pueda ocasionar un decreto judicial, además de evitar la multiplicidad de litigios mediante un remedio efectivo y completo”. *López García v. López García, supra*, pág. 18; *Menéndez González v. UPR*, 198 DPR 140 (2017); *Mun. de San Juan vs. Bosque Real, Inc.*, 158 DPR 743, 756 (2003).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

Resulta apropiado iniciar reiterando que, encontrándose este foro intermedio en la misma posición que el tribunal *a quo* al revisar una solicitud de sentencia sumaria, (en tanto la revisión que

acontece es *de novo*), hemos auscultado la documentación que tuvo ante sí el TPI, para entonces llegar a las conclusiones sobre la sentencia sumaria presentada. Efectuado tal ejercicio, juzgamos, al igual que lo determinó el TPI, que no hay hechos esenciales en controversia, por lo que estamos contestes con cada una de las determinaciones de hechos no controvertidos enumeradas por el foro apelado, según resumimos en el recuento procesal efectuado.

Dicho lo anterior, y según adelantamos en la exposición de derecho, enfrentados a una sentencia emitida por el TPI declarando Ha Lugar una petición de sentencia sumaria, nos compete determinar de manera inicial si las partes cumplieron con los requisitos que impone la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, para ponernos en posición de considerarla. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*. Comenzando por la petición de sentencia sumaria presentada por los apelados ante el TPI, juzgamos que, en efecto, cumplió con los requisitos de forma recabados por la Regla 36, *supra*. De esta manera, se expuso un listado de hechos no controvertidos, desglosándolos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, se especificó la página o el párrafo de la prueba admisible que los apoyan.

A *contrario sensu*, en su escrito en oposición a solicitud de sentencia sumaria el apelante tomó una actitud pasiva y no cumplió con los requisitos de sustentar los hechos que estimó como incontrovertidos. En este sentido, no citó específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia, ni cuestionó las conclusiones de la prueba pericial. Además, es de notar que el apelante se limitó a señalar que “el único hecho esencial sobre el cual existe controversia en el presente caso es la alegación o defensa de la parte demandada, Design Build, S.E.,

de prescripción adquisitiva...”,¹⁵ controversia irrelevante a los fines de la adjudicación de los méritos de la petición de sentencia sumaria, según certeramente indicó el TPI.

Por lo anterior, el foro primario no incidió al incorporar y dar por admitidos los hechos expuestos por el apelado en su sentencia sumaria. En este sentido, no bastaba que el apelante descansara en meras alegaciones para lograr controvertir los hechos materiales que la parte promovente sostuvo como incontrovertidos. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*. Corresponde, según advertimos, que también admitamos los hechos presentados por el promovente como incontrovertidos.

Sin embargo, el análisis anterior no dispone del asunto presentado ante nosotros pues, como advierte el foro de mayor jerarquía, una vez determinados los hechos incontrovertidos, entonces también nos corresponde revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el derecho a la controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas, supra*.

Los hechos incontrovertidos y la prueba pericial demuestran, sin duda, que nos encontramos propiamente ante una acción de deslinde entre los fundos de las partes. Siendo específicos, la finca 1001 no se ha deslindado correctamente en su origen, es decir, su cabida fue definida arbitrariamente, porque no se consideró el plano de la PRRA. En lo que concierne a la finca 4283, esta fue segregada de la 1001. Al no haber estado la finca 1001 debidamente deslindada, la cabida de la finca 4283 tampoco fue definida correctamente en su origen, incluso se incurrió en otro error al haber sido demarcada utilizándose los parámetros físicos allí existentes. Ello provocó que la finca 4283 tuviera una forma

¹⁵ Oposición a moción de sentencia sumaria y/o moción de desestimación, *Recurso de Apelación*, Anejo 37, pág. 321.

romboidal, lo que no hubiese ocurrido si se hubiese tomado en cuenta en un principio la geometría de la finca 1001.¹⁶ Es por lo anterior que se nos impone la conclusión de que estamos ante unos linderos que se encuentran confundidos entre heredades contiguas, lo que da lugar al ejercicio de la acción de deslinde para su solución.

Con relación a la alegada acción reivindicatoria reclamada por el apelante, no se sostiene, puesto que está ausente el requisito de la posesión por tercero inherente de la acción reivindicatoria. En armonía con el TPI, apoyamos nuestro razonamiento en que la prueba establecida no apuntaba a que Design hubiera invadido o usurpado el terreno de Calibano. El foro primario también señaló correctamente que la acción de Calibano no se enfocaba en que se le reestableciera la posesión por un tercero de un predio demarcado de su propiedad, sino más bien, en reclamar que bajo la escritura mediante la cual adquirió su finca tenía derecho a que esta midiera una cuerda, pero que en realidad medía menos. Añadimos, Calibano sostuvo que Design ocupaba terreno en exceso a lo que le correspondía por escritura y que tal exceso le pertenecía. Con todo, reiteramos, **los peritos fueron enfáticos al concluir que estamos ante unos fundos cuyos linderos se encuentran confundidos.**¹⁷ Por lo anterior, arribamos a la misma conclusión del TPI al resolver que procedía la acción de deslinde y no la reivindicatoria.

Por otro lado, el apelante nos plantea que el TPI incidió como cuestión de derecho al desestimar la demanda sumariamente, acogiendo así el argumento de la apelada, sobre la alegada falta de una parte indispensable para continuar la causa de acción, sin haberle brindado una oportunidad de enmendar la demanda a esos fines.

¹⁶ Informe pericial agrimensor Abiud, *supra*, Anejo 43, págs. 395.

¹⁷ *Id.* págs. 395-396. Informe Investigación del agrimensor William R. Torres Ramírez, *supra* págs. 355-356.

Coincidimos con el TPI que determinó que procedía la acción de deslinde y que se debía desestimar la demanda por cuanto no estaban presentes todos los colindantes como partes indispensables. El caso ante nuestra consideración se inició **el 28 de septiembre de 2009** cuando Calibano presentó una acción **reivindicatoria**, en vez de una de deslinde, **aun previamente** de haber tenido la información a su alcance de que la controversia de las fincas 4283 y 1001 realmente se limitaba a un problema de deslinde. Dicha información surge **del informe con fecha de 12 de diciembre de 2008**¹⁸ preparado por el agrimensor Torres, que concluyó claramente que la controversia giraba en torno a que “los límites de propiedad y/o puntos de colindancias fueron marcados erróneamente, ya que no se tomó en consideración la existencia de un plano de mensura, de 1939, lo cual ocasionó invasión a la finca del Sr. Edwin Falú Vargas y al solar de la Sucn. Agustín Marín”.¹⁹ Además, el agrimensor Torres en dicho informe expresamente advirtió que “[l]as áreas afectadas se tienen que determinar mediante ... un **deslinde judicial** citándose a [las mencionadas] personas de no llegar a un acuerdo”.²⁰ (Énfasis suplido). Como vemos, Calibano, desde antes de iniciar el pleito, estuvo alertado de que la controversia versaba **sobre la confusión de los límites de las fincas envueltas y que, a causa de esta, se invadía los predios colindantes pertenecientes a la Sucn. Agustín y el Sr. Edwin Falú Vargas**. Correspondía pues, la presentación de la acción de deslinde desde el inicio o su acumulación, que, si se hubiese hecho, se requería que todos los dueños de los predios colindantes se

¹⁸ Llama la atención que dicho informe pericial del agrimensor Torres, preparado el 12 de diciembre de 2008, (desde antes del inicio del pleito), ya indicaba que las discrepancias en las cabidas surgían al replantar erróneamente los límites de la propiedad de los lotes segregados, sin que se tomara en cuenta el plano de mensura y parcelación de 1939. **Con todo, el TPI accedió a que se efectuaran más informes periciales, prolongándose el proceso.**

¹⁹ Informe Investigación del agrimensor William R. Torres Ramírez, *supra*, págs. 355-356.

²⁰ *Id.*

citaran y concurrieran ante juicio según dispone el Artículo 319 de nuestro Código Civil, *supra*, y jurisprudencia. *Arce v. Díaz, supra*, pág. 628. Además, ante el hecho de que una acción de deslinde tiene como objetivo la fijación de los linderos de los predios basándose en el título de cada propietario y, a falta de títulos suficientes, por lo que resulta de su posesión en que estuvieren los colindantes, es ineludible la presencia de todos los predios colindantes para lograr una adecuada precisión de las fincas.

Con respecto a la determinación de parte indispensable, nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que, para interpretar la R.16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, sobre acumulación de partes indispensables, se requiere emplear un enfoque pragmático. Tomando en consideración las circunstancias particulares del caso de autos, nos encontramos ante un pleito que lleva más de 9 años en litigación y durante el cual se descubrieron varios informes periciales. Entre estos, se encuentra el informe del agrimensor Torres y el informe pericial con fecha de 26 de junio de 2015 preparado por el perito del tribunal el agrimensor Abiud, quien llegó a confirmar y detallar que la controversia de las fincas envueltas se debía a un problema de deslinde en su origen.²¹ Según discutimos, de los hechos y de la prueba pericial, se desprende que, debido a la confusión de los linderos de las fincas en controversia, se ha provocado la invasión en los predios colindantes pertenecientes a la Sucn. Agustín Marín y el Sr. Edwin Falú Vargas. Somos del criterio, que el resultado de llevar a cabo el deslinde sin la presencia de los mencionados dueños de los predios colindantes sería contrario al debido proceso de ley por la razón de que se les afectarían sus intereses propietarios. Recordamos lo enfatizado por nuestro más alto foro de que no se puede hacer justicia y conceder un remedio

²¹ Informe pericial agrimensor Abiud, *supra*, pág. 395.

final y completo sin afectar los intereses de los ausentes. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina, supra*, pág. 677. Además, se quiere proteger a las personas ausentes y los posibles efectos perjudiciales que podría ocasionar el decreto judicial. *López García v. López García, supra*, pág. 18. Por lo anterior, resolvemos que los mencionados colindantes son partes indispensables sin cuya presencia no puede adjudicarse la controversia.

Ahora, ante la omisión de partes indispensables en el pleito, el tribunal carece de jurisdicción y lo que corresponde es desestimar la demanda sin perjuicio. Sin embargo, nuestro más alto foro ha reconocido que, **a solicitud de parte interesada**, se podrá traer a la parte omitida siempre y cuando el tribunal pueda adquirir jurisdicción sobre ella. *Cirino González v. Adm. Corrección, supra*, pág.46.

Según examinamos el expediente ante nuestra consideración, el apelante en estos 9 años en ningún momento ante el TPI invocó el mecanismo de la enmienda a la demanda para incluir a dichas partes, aun cuando había suficientes indicios para haberlo hecho antes. Por ejemplo, Calibano conocía desde antes del inicio del pleito que se requería instar una acción de deslinde, a la cual debieran ser citados todos los predios colindantes, el informe pericial de Abiud lo insinuaba, además el apelado trajo dicho argumento en su moción de sentencia sumaria,²² a la cual Calibano no se opuso. El apelante nunca argumentó ante el TPI sobre que se debía traer al pleito a los demás colindantes de los predios ni acumularse la acción de deslinde según se permite. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, supra*, pág. 159. Debemos recordar que pese a la liberalidad a permitir enmiendas a las alegaciones

²² Moción de sentencia sumaria y moción de desestimación por falta de parte indispensable, *Recurso de Apelación*, Anejo 36, págs. 311-313.

consagradas en la Regla 13.1 de Procedimiento Civil, el foro primario guarda discreción en su concesión. No vemos como una demora de 9 años en solicitar enmendar las alegaciones, pueda justificar que a estas alturas se incluya una nueva causa de acción y traer a nuevas partes. Ante esta situación, el TPI actuó correctamente al desestimar la demanda sin perjuicio.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, confirmamos la sentencia apelada y, en consecuencia, **se desestima la demanda sin perjuicio.**

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

La Juez Rivera Marchand concurre con el resultado sin voto escrito.

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