

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

ELEUTERIO APONTE
RIVERA
Apelado

v.

BENJAMÍN GONZÁLEZ
CUEVAS
Apelante

KLAN201800559

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Lares

Caso Núm.:
L3CI2014-00199

Sobre: Deslinde;
Reivindicación;
Daños y
Perjuicios

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

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 27 de febrero de 2019.

Comparece el Sr. Benjamín González Cuevas, en adelante el señor González o el apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Lares, en adelante TPI. Mediante esta se declaró ha lugar una demanda sobre deslinde, reivindicación y daños y perjuicios, presentada por el Sr. Eleuterio Aponte Rivera, en adelante el señor Aponte o el apelado. Consecuentemente, se ordenó al señor González remover determinadas estructuras y se le condenó al pago de \$1,000.00 por concepto de daños y perjuicios, costas, gastos y \$1,500.00 de honorarios de abogado.

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

-I-

Surge de los autos originales que el señor Aponte presentó una *Demanda* sobre deslinde, reivindicación y

daños y perjuicios. En esencia, alegó que luego de adquirir determinada propiedad inmueble, el señor González había movido sus colindancias, una verja existente y había construido una estructura de zinc y madera en un terreno propiedad del señor Aponte. Solicitó la indemnización por los daños que alegaba le causaron las actuaciones del señor González; el deslinde de las propiedades; la reinstalación de la verja destruida; la remoción de la estructura de madera y zinc; el desalojo de una servidumbre de paso supuestamente invadida y la imposición del pago de costas, gastos y honorarios de abogado.

Luego de varios trámites procesales, el señor González presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. En síntesis, adujo que el señor Aponte carecía de legitimación activa, porque el camino en controversia pertenecía al Municipio de Lares o, en la alternativa, la servidumbre de paso estaba constituida a favor del demandado.

Con el beneficio de la oposición del señor Aponte, el TPI denegó la solicitud de sentencia sumaria. Concluyó que no existía impedimento alguno de falta de legitimación activa y que había asuntos de credibilidad que debían dirimirse mediante la vista en su fondo. En su dictamen, consignó las siguientes determinaciones de hechos que consideró no controvertidos:

1. El demandado es dueño de la propiedad que se describe a continuación:

Rustica [sic]: Predio de terreno marcado con la letra B en el Barrio Callejones del término Municipal de Lares, Puerto

Rico compuesta de un área superficial de 885.9789 metros cuadrados equivalentes a 0.2254 cuerdas. En lindes por el Norte con Sucesión de Agustina Méndez, por el Sur con servidumbre de paso y remanente de la finca principal [sic] por el Este con Sucesión de María T. Aponte y por el Oeste con solar A a segregarse y Gregorio Gandía. Inscrita al folio 55 del tomo 339 de Lares, finca número 17,060, Inscripción 2.

2. La parte demandada adquirió dicha propiedad mediante la escritura de compraventa número 104 otorgada ante el Notario Luis García Pagán el 29 de diciembre de 2000.

3. La parte demandada compró dicha propiedad de la parte demandante.

4. Como parte de la Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) aprobando plano de inscripción condicionado para la segregación del predio del cual la parte demandada es dueño, se estableció que como parte de las condiciones se encontraba que se estableciera una servidumbre de paso de 11 metros de ancho a través del remanente de la finca para darle acceso al solar B hasta la vía pública más cercana.

5. La finca 17,061 cuya titularidad se encuentra a nombre del demandante mantiene como carga registral por su procedencia una servidumbre de paso a favor de la finca 17,060 que es la finca perteneciente al demandado.

6. El camino que la parte demandante alega que ha sido apropiado por el demandado y sobre la [sic] cual se alega por parte del demandante un derecho a una servidumbre de paso, se encuentra pavimentado.

7. La pavimentación de dicho camino fue realizada por el Municipio de Lares.

En cambio, el TPI concluyó que en dicha etapa existía controversia sobre los siguientes hechos esenciales, a saber: "1) [s]i la parte demandada está ocupando propiedad de la parte demandante y 2) [s]i

los alegados actos de la parte demandada le han causado daños a la parte demandante”.

El **17 de febrero de 2016** el TPI denegó una solicitud de reconsideración a la Resolución que denegó la moción de sentencia sumaria. Ninguna de las partes recurrió a este Foro en revisión de dicha determinación.

Celebrado el juicio en su fondo y examinada la prueba documental y testifical, el TPI dictó *Sentencia* en la que concluyó que el señor González ocupó la servidumbre de paso, construyó de mala fe en el terreno del señor Aponte y prolongó innecesariamente el pleito. Consecuentemente, declaró ha lugar la demanda y ordenó al señor González remover la estructura de madera y zinc y la verja. Además, lo condenó al pago de \$1,000.00 por daños y perjuicios, costas, gastos y \$1,500.00 de honorarios de abogado.

Inconforme con dicha determinación, el apelante presentó una *Apelación* en la que alega que el TPI cometió los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA PRESENTADA EL PASADO EL [sic] 14 DE MAYO DE 2015.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECRETAR QUE LA PARTE DEMANDANTE TENÍA LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA REALIZAR LA RECLAMACIÓN EN EL PRESENTE PLEITO, YA QUE EL CAMINO ES UN CAMINO MUNICIPAL PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE LARES.

ERRÓ EL HONORABLE EL [sic] TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DETERMINAR QUE EL MUNICIPIO DE LARES NO ERA UNA PARTE INDISPENSABLE EN ESTE PLEITO.

ERRÓ EL HONORABLE EL [sic] TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO RECONOCER LA

FIGURA DE USUCAPIÓN A FAVOR DE LA PARTE DEMANDADA MEDIANTE LA SENTENCIA EMITIDA EL PASADO 21 DE MARZO DE 2018.

ERRÓ EL HONORABLE EL [sic] TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO RECONOCER AL DEMANDADO COMO CONSTRUCTOR DE BUENA FE.

ERRÓ EL HONORABLE EL [sic] TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL IMPONER EL PAGO DE HONORARIOS DE ABOGADO POR LA SUMA DE \$1,500.00 EN CONTRA DE LA PARTE DEMANDADA CUANDO EXISTÍAN CONTROVERSIAS DE DERECHO BONAFIDE.

Con el beneficio de la transcripción de la prueba oral estipulada, la prueba documental admitida en evidencia, los autos originales y los escritos de las partes, procedemos a resolver.

-II-

A.

Entre las acciones protectoras del dominio se encuentran el deslinde y la acción reivindicatoria.¹

El deslinde tiene como propósito determinar los linderos confundidos de dos heredades contiguas.² Sobre el derecho a pedir el deslinde, nuestro Código Civil dispone que “[t]odo propietario tiene derecho a pedir el deslinde de su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes”.³ De modo, que la acción de deslinde se encuentra disponible a “todos los propietarios cuyas propiedades limitrofes tienen confundidos sus linderos por causas naturales, accidentes fortuitos o actos voluntarios de tercero, debiendo concurrir todos a un solo juicio”.⁴ Los criterios apropiados para dirimir una acción de

¹ *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157 (2006).

² *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*; *Zalduondo v. Méndez*, 74 DPR 637, 641-642 (1953).

³ Artículo 319 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1211.

⁴ *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, págs. 157-158, citando a *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624, 627-628 (1954); 31 LPRA sec. 1211.

deslinde están contenidos en los artículos 320-321 del Código Civil de Puerto Rico, los cuales disponen:

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

Si los títulos no determinasen el límite o área perteneciente a cada propietario y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, la parte de terreno que resulte sobrante en el deslinde pertenecerá al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.⁵

Ahora bien, la acción de deslinde es imprescriptible.⁶ "Además, el hecho de haberse intentado o practicado una acción de deslinde no impide que se vuelva a hacer, si existen nuevas causas que lo justifiquen".⁷

En cambio, la acción reivindicatoria tiene como propósito reclamar la entrega de la cosa cuando ésta se halle en posesión de un tercero sin título alguno sobre la misma.⁸ Para que se configure esta acción se requiere: que el demandante justifique su derecho de propiedad; que la acción se dirija contra quien tenga la cosa en su poder; que no concurra ningún derecho del demandado que justifique su pretensión de retener la cosa frente al propietario; y, por último, que la cosa de que se trate quede debidamente identificada.⁹

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha explorado la distinción entre la acción de

⁵ 31 LPRA secs. 1212-1213.

⁶ Artículo 1865 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5295; *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, pág. 158; *Zayas v. Autoridad de Tierras*, 73 DPR 897, 901 (1952).

⁷ *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, págs. 157-158.

⁸ J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, Tomo III, Vol. 1, pág. 162.

⁹ Puig Brutau, *op.cit.*, pág. 170. Véase, además, *Pérez Cruz v. Fernández*, 101 DPR 365 (1973); *Girod Lube v. Ortiz Rolón*, 94 DPR 406 (1967).

deslinde y la acción reivindicatoria y ha reconocido que esta ha suscitado varias consideraciones doctrinales, a saber:

Una sentencia reivindicatoria declara el derecho dominical del demandante y ordena que el demandado le entregue la posesión del objeto. La sentencia de deslinde, en cambio, tiene el único efecto de precisar las colindancias de determinados inmuebles. Dicha sentencia "no da ni quita derechos." Por eso es que no perjudica al demandado la norma que impide litigar en el procedimiento de deslinde la prescripción adquisitiva de las partes. (Citas omitidas).¹⁰

Al efecto, el TSPR ha declarado que la acción de deslinde tiene dos características distintivas, a saber: 1) el deslinde pretende individualizar los inmuebles, sin determinar, directamente, quién es su dueño; 2) en esta acción no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su interpretación.¹¹ "Es en virtud de estas características que el deslinde 'no da ni quita derechos'. Cuando el tribunal debe examinar la validez o eficacia de los títulos, o cuando el demandante solicita la posesión que corresponde a su dominio, estamos ante una acción reivindicatoria".¹² Por tal razón, las acciones de reivindicación y deslinde pueden acumularse o instarse sucesivamente.¹³ Por ejemplo, el propietario que desea recuperar un terreno de su colindante podría solicitar el deslinde para identificar precisamente el terreno.¹⁴

¹⁰ *Id.*, págs. 158-159.

¹¹ *Id.*, pág. 159.

¹² *Id.*

¹³ *Id.*

¹⁴ *Id.*

Finalmente, el TSPR ha determinado que una acción de deslinde en la que las partes litigantes acordaron que el deslinde se practicara por un agrimensor nombrado de mutua conformidad por ambas partes, es un compromiso o transacción entre las partes, y ellas estarán obligadas a estar y pasar por el informe del agrimensor acordado, salvo que se probare que tal acuerdo está viciado por dolo o falsedad.¹⁵

B.

La figura de la edificación, ya sea de buena fe o de mala fe, está regulada por los Arts. 297, 298 y 299 del Código Civil de Puerto Rico.¹⁶ Particularmente, el Artículo 297 dispone que: “[e]l dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en las secs. 1468 y 1469 de este título, o a obligar al que fabricó o plantó, a pagar el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente”.¹⁷

En cambio, en torno al edificante de mala fe, los Arts. 298 y 299 del Código Civil, *supra*, establecen:

Sec. 1165. El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización.

Sec. 1166. Demolición de la obra y reposición de las cosas a su estado primitivo

El dueño del terreno en que se haya edificado, plantado o sembrado con mala fe, puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra, reponiendo las cosas a su estado

¹⁵ *Zayas v. Corte*, 66 DPR 222, 226 (1946).

¹⁶ 31 LPRA secs. 1164, 1165 y 1166, respectivamente.

¹⁷ 31 LPRA secs. 1164.

primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.¹⁸

La distinción esencial entre el edificante de buena fe y el de mala fe estriba en que el último no ostenta un título o acto jurídico que aparente una legítima adquisición o cuando el poseedor no ignora los vicios que invalidan o hacen ineficaz esa adquisición.¹⁹ Adviértase, que para que dichas normas apliquen es necesario que haya una edificación en suelo ajeno. Ello es así, independientemente de si el edificante en suelo ajeno actuó de buena fe o de mala fe.

C.

La servidumbre constituye un gravamen impuesto sobre un inmueble, denominado predio sirviente, en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, llamado predio dominante.²⁰ El derecho de servidumbre es subjetivo, de carácter real y perpetuo, que concede un poder para obtener determinado goce o utilidad de un fundo, en beneficio de otro ajeno.²¹

Las servidumbres reales o prediales son aquellas que disfruta el propietario de una finca, constituidas sobre otra propiedad vecina para beneficio de aquella. Se llaman prediales porque estableciéndose para beneficio de una propiedad, las obligaciones que la constituyen se prestan respecto de dicha propiedad y no respecto de la persona que sea su dueño.²²

¹⁸ 31 LPRA sec. 1165.

¹⁹ *Cedó v. Laboy*, 79 DPR 788 (1956).

²⁰ 31 LPRA sec. 1631; *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, 161 DPR 160 (2004).

²¹ Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 355.

²² Artículo 467 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1633; *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, *supra*.

Conforme a su ejercicio, las servidumbres se dividen en continuas o discontinuas. Las continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre. En cambio, pueden ser discontinuas cuando su uso es a intervalos más o menos largos y dependen de actos humanos.²³ Son aparentes las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento.²⁴ Las servidumbres son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen.²⁵

En lo pertinente, las servidumbres de paso son un tipo de servidumbre predial y están regidas por los Artículos 500 a 506 del Código Civil.²⁶ Como norma general, las servidumbres de paso, por ser discontinuas, solamente pueden adquirirse mediante título.²⁷

Finalmente, el ejercicio del derecho por parte del dueño del predio dominante tiene restricciones, a saber: no puede hacerse la servidumbre más gravosa ni alterarse; no deben ocasionarse incomodidades innecesarias al dueño del predio sirviente; y el dueño del predio dominante cargará con los gastos de obras necesarias para el uso y conservación de las mismas.²⁸

D.

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil dispone que: “[e]n caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el

²³ Artículo 468 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1634.

²⁴ *Id.*

²⁵ Artículo 470 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1636.

²⁶ 31 LPRA secs. 1731 al 1737.

²⁷ Artículo 475 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1653.

²⁸ Artículo 479 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1671.

tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta".²⁹ En términos generales, se considerará temeraria toda aquella conducta que haga necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolongue innecesariamente o requiera a la otra parte efectuar gestiones innecesarias.³⁰

El propósito principal de la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es establecer una penalidad a un litigante perdedor que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito.³¹

Por otro lado, el TSPR ha establecido que la determinación sobre si una parte ha procedido con temeridad descansa en la sana discreción del tribunal. Sin embargo, en el ejercicio de su discreción, los tribunales están atados al concepto de razonabilidad, para llegar a una conclusión y dictamen justiciero, sin hacer abstracción del derecho.³²

Finalmente, es una norma firmemente establecida que una determinación de temeridad realizada por un Tribunal de Instancia merece la deferencia de un foro apelativo. Por tal razón, la concesión de honorarios

²⁹ 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d).

³⁰ *Torres Ortiz v. E.L.A.*, 136 DPR 556 (1994); *Elba A.B.M. v. U.P.R.*, 125 DPR 299 (1990).

³¹ *Soto v Lugo*, 76 DPR 444 (1954).

³² *Ramírez v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320 (2002); *Raoca Plumbing v. Trans World*, 114 DPR 464 (1983).

de abogado no variará en apelación, a menos que ésta sea excesiva, exigua o constituya un abuso de discreción.³³ Sólo en casos en que el foro sentenciador abuse de su discreción, podrá el tribunal intermedio revisar tales actuaciones discrecionales.³⁴

E.

Como regla general, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia.³⁵ Esto es, los tribunales apelativos deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia.³⁶

El fundamento de esta deferencia es que el juez de primera instancia tuvo la oportunidad de observar toda la prueba presentada y, por lo tanto, se encuentra en mejor situación que el tribunal apelativo para considerarla.³⁷

En vista de esta deferencia, los tribunales apelativos no intervendrán "con la apreciación de la prueba reflejada en las determinaciones de hechos del tribunal apelado en ausencia de circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio o parcialidad, o que cometió un error manifiesto".³⁸

³³ *Puerto Rico Oil Company v. Dayco*, 164 DPR 486 (2005); *Miranda v. E.L.A.*, 137 DPR 700, 719 (1994).

³⁴ *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764 (2001).

³⁵ *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental*, 148 DPR 420 (1999).

³⁶ *McConnell Jiménez v. Palau*, 161 DPR 734 (2004).

³⁷ *Sepúlveda v. Departamento de Salud*, 145 DPR 560 (1998).

³⁸ *Ramos Milano v. Wal-Mart Puerto Rico*, 168 DPR 112 (2006).

Sin embargo, en lo que respecta a la prueba documental o pericial no existe diferencia entre ambos foros. Es decir, tanto el tribunal de instancia como el de apelaciones se encuentran en la misma posición.³⁹

-III-

En los primeros tres señalamientos de error, el apelante alega que el TPI erró al denegar la moción de sentencia sumaria y consecuentemente, al determinar que el apelado tenía legitimación activa y que el Municipio no era parte indispensable.

En apoyo a su planteamiento aduce, que el Municipio de Lares pavimentó -con fondos públicos- el camino objeto de controversia, convirtiéndolo así en un bien público. De modo, que procedía la desestimación de la demanda por falta de legitimación activa y por no haberse incluido al Municipio de Lares como parte indispensable. En la alternativa, sostiene que es él quien posee el derecho de servidumbre de paso sobre el predio en cuestión, por lo que el apelado carece de legitimación para intervenir o reclamar sobre su utilización.

Por su parte, el apelado sostiene que su oposición a la sentencia sumaria cumplió cabalmente con los requisitos que exige nuestro ordenamiento procesal y estableció la existencia de hechos esenciales en controversia que ameritaban la celebración de un juicio en su fondo. Además, alega que posee legitimación activa porque es el titular de la finca donde ubica la servidumbre de paso, la cual

³⁹ *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 79 (2004).

es, a su vez, parte inseparable del predio sirviente. Aduce que "[e]l mero hecho de asfaltar una entrada o acceso privado que es una servidumbre de paso privada no convirtió el mismo en un bien público".⁴⁰ También insiste en que la referida servidumbre de paso nunca se ha constituido como un bien público o de uso público, ni se ha traspasado su titularidad al Municipio de Lares, por lo que este no era parte indispensable en el pleito.

De otro lado, en los señalamientos de error 4 y 5 el señor González aduce que el TPI incidió al declarar ha lugar la demanda y ordenar la remoción y destrucción de la verja y la estructura de madera y zinc, basándose en el deslinde realizado por el perito del tribunal. Esto, sin reconocer las figuras de usucapión ordinaria y de constructor de buena fe en suelo ajeno y a pesar de que estas son acciones de derecho distintas al deslinde y no son mutuamente excluyentes.

Específicamente, el apelante arguye que cumple con los requisitos para que opere la usucapión ordinaria a su favor. Sobre el particular aduce, que desde que adquirió la propiedad colocó la verja conforme a los linderos establecidos por el apelado y que el reclamo sobre una cabida en exceso a la pactada surgió después de pasados más de 10 años. También alega, que durante la construcción de la estructura en controversia, el apelado nunca le reclamó que

⁴⁰ Véase, *Alegato de la Parte Apelada*, pág. 15.

estuviera construyendo en un predio que no le pertenecía.

Igualmente, el señor González alega que le aplica la figura de constructor de buena fe en suelo ajeno porque construyó las estructuras creyendo que el terreno era suyo o autorizado o permitido por el apelado. Consecuentemente, arguye que antes de entregar el terreno y lo edificado, procede que el señor Aponte lo indemnice de conformidad con el Artículo 297 del Código Civil.

En cambio, el señor Aponte aduce que no procede el reclamo de usucapión del apelante, porque se trata de una servidumbre de paso que, por ser discontinua, solamente puede adquirirse mediante título y no por prescripción.

También sostiene que el apelante es un edificante de mala fe en suelo ajeno, porque construyó sin permiso en terrenos que sabía que no le pertenecían. En ese sentido, alega que el señor González conocía las colindancias del predio que adquirió, porque al momento de la venta se le mostraron las mismas y se le entregó un plano. Añade, que posteriormente le mostró en varias ocasiones los puntos y las colindancias correctas, pero el apelante no las aceptó.

Finalmente, el apelante sostiene que no procede la imposición de honorarios de abogado. Al respecto, indica que no fue temerario porque las defensas y controversias de derecho sobre las figuras de usucapión y constructor de buena fe en suelo ajeno no

dependían del deslinde de las propiedades realizado por el perito.

Por su lado, el señor Aponte alega que el apelante fue temerario al continuar con los trámites del caso después de conocerse el resultado del informe del perito contratado por las partes, pues se había estipulado que el mismo sería vinculante.

Ahora bien, nuestra revisión independiente de la prueba revela que la apreciación de la prueba del TPI es correcta. Veamos.

1. Que el demandante Eleuterio Aponte Rivera, es dueño de una propiedad en el Barrio Callejones de Lares, según las Escrituras de Segregación del 23 de agosto de 2000 y la Escritura número 58 de Acta Aclaratoria del 19 de julio de 2001, otorgadas ante el Notario Luis García Pagán.⁴¹

2. La propiedad perteneciente al demandante contiene la siguiente descripción:

"RUSTICA [sic]: Predio de terreno localizado en el Barrio Callejones del término municipal de Lares, Puerto Rico, compuesto de un área superficial de **VEINTITRES SESENTA Y SIETE PUNTO VEINTISIETE CUARENTA Y UNO (2367.2741 M.C.) METROS CUADRADOS**, equivalentes a **CERO PUNTO SESENTA VEINTITRES (0.6023 cds.) CUERDAS**, en lindes por el **NORTE**, con Solar "B" a segregarse; por el **SUR**, con Herminio Gerena; por el **ESTE**, con Sucesión de María T. Aponte y por el **OESTE**, con Servidumbre de Paso y Solar "A" a segregarse.⁴²

3. Conforme a las Escrituras 61 [debe leer 71] y 58, admitidas en evidencia, otorgadas ante el Notario Luis García Pagán, el demandante vendió al demandado Benjamín González

⁴¹ Apéndice del apelante, Escritura Número 71 y Acta Aclaratoria Número 51, págs. 52-59.

⁴² *Id.*, Descripción según Escritura Número 71, pág. 58. No obstante, según el Acta Aclaratoria Número 51 el remanente se describe como de 2,677.8587 m.c.

Cuevas, la propiedad que contiene la siguiente descripción:

"RUSTICA" [sic]: Predio de terreno marcado con la letra B, en el Barrio Callejones del término municipal de Lares, Puerto Rico, compuesta de un área superficial de **OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS**, (885.9789 m.c.) equivalentes a **DOS MIL DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO DIEZ MILESIMAS** [sic] **DE CUERDA (0.2254 cdas.)**. En lindes por el **NORTE**, con Sucesión de Agustina Méndez; por el **SUR**, con servidumbre de paso y remanente de la finca principal; por el **ESTE**, con Sucesión de María T. Aponte y por el **OESTE**, con solar A a segregarse y Gregorio Gandía.⁴³

Inscrita al Folio 55 del Tomo 339 de Lares, finca número 17,060, Inscripción 2.

4. Como parte de la Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), aprobando el plano de inscripción condicionado para la segregación del predio del cual la parte demandada, Benjamín González Cuevas, adquirió su propiedad se estableció una servidumbre de paso de 11 metros de ancho a través del remanente de la finca para darle acceso al solar B hasta la vía pública [sic] más cercana.⁴⁴
5. La finca 17,061, cuya titularidad se encuentra a nombre del demandante, Eleuterio Aponte Rivera, mantiene como carga registral por su procedencia una servidumbre de paso a favor de la finca 17,060, que es la finca perteneciente al demandado, Benjamín González Cuevas.
6. La finca de la parte demandante, Eleuterio Aponte Rivera, está gravada por una servidumbre de paso a favor de la parte demandada, Benjamín González Cuevas. Esto no significa que el demandante perdió su titularidad de la porción de la finca donde está ubicada dicha servidumbre. Por lo tanto, no surge impedimento

⁴³ Id., Escritura de Compraventa Número 104, págs. 18-21.

⁴⁴ Id., Aprobación de ARPE, Escritura de Segregación, págs. 37-38 y pág. 54.

alguno en relación con la legitimación activa de la parte demandante en la presente causa de acción.

7. La servidumbre de paso establecida fue ocupada por el demandado, Benjamín González Cuevas, según estipulado por las partes y recogido en el informe vinculante titulado: Plano preparado por el Ing. Héctor E. Ramírez Roque del área en controversia e informe pericial de 19 de abril de 2107 [sic].⁴⁵
8. Se toma conocimiento judicial de la querrela Q2012-0379, sobre Ley 140, el 3 de mayo de 2013.⁴⁶
9. Que el demandante cuando vendió la propiedad al demandado, no estaba verjado el predio vendido y que inicialmente el demandado cercó la propiedad donde le fue indicado.⁴⁷
10. Que posteriormente el demandado removió la verja e instaló otra de tubos y alambre de ciclón cerca de la primera. Posteriormente, el demandado movió la verja de lugar e instalándola donde actualmente se encuentra, por lo que, invadió la servidumbre de paso.⁴⁸
11. Sobre la servidumbre de paso que la parte demandada construyó en parte de esta, hay una estructura de zinc y madera. A pesar de que el demandante le solicitársele [sic] que removiera la misma y detuviera la construcción, el demandado se negó.⁴⁹
12. El demandante, en múltiples ocasiones le mostró los puntos y colindancias al demandado; cuando movió la verja y éste nunca aceptó las colindancias indicadas.⁵⁰
13. Que el demandante acudió al Tribunal Municipal en el año 2012, para solicitar el cese de la construcción del garaje iniciada por la parte

⁴⁵ Ver Plano e Informe en los autos originales.

⁴⁶ Apéndice del apelado, *Resolución Fijando un Estado Provisional de Derecho*, págs. 15-16.

⁴⁷ TPO, págs. 19, 38-39, 41-45, y 71 y 76.

⁴⁸ TPO, págs. 19-21, 41-42, 49 y 66.

⁴⁹ TPO, págs. 21, 25-27, 29-30, 42-45, 49, 52, 56 y 62-63. Véase, además, Informe del perito.

⁵⁰ TPO, págs. 19, 38-39, 49-50.

demandada. Posterior a ello, en el año 2014, acudió nuevamente al Tribunal Municipal para detener nuevamente la construcción que nuevamente inició el demandado.⁵¹

14. Las actuaciones del demandado han causado preocupaciones al demandante, las cuales han provocado a este problemas de salud, ya que él y su familia usan la servidumbre de paso para llegar a su propiedad.⁵²

15. El demandante no explicó ni abundó en que [sic] consistieron los problemas de salud. (Énfasis en el original).⁵³

Comencemos por destacar que los tres señalamientos de error relacionados con la denegatoria de la moción de sentencia sumaria se invocan tardíamente. Ello es así, porque el TPI notificó la denegatoria el 25 de enero de 2016 y ninguna de las partes solicitó su revisión judicial al foro de mayor jerarquía. Por lo cual, la determinación impugnada es final, firme y constituye, en esta etapa de los procedimientos, la ley del caso.⁵⁴

Debemos añadir que la argumentación relacionada con la prescripción adquisitiva de la servidumbre de paso en controversia es, desde el punto de vista conceptual, improcedente. Como vimos en la parte expositiva de la presente sentencia, por su naturaleza discontinua, las servidumbres de paso, como la aquí en controversia, solo pueden adquirirse mediante título, no por prescripción adquisitiva.⁵⁵

⁵¹ TPO, págs. 18-20, 29-30, 51-53, 56 y 67.

⁵² TPO, págs. 31 y 65.

⁵³ Véase, Apéndice del recurso, Anejo XII, *Sentencia*, págs. 117-119. Declaró: "No, este, yo he tenido problemas de salud, porque yo soy una persona nerviosa, me pongo nervioso y yo, como están las cosas hoy día, uno piensa en tantas cosas malas, verdad. Este, eh, además, ha tenido que gastar dinero, eh, eh, en esto, sin tenerlo, buscándolo." TPO, pág. 31

⁵⁴ *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, 195 DPR 1 (2016).

⁵⁵ Artículo 475 del Código Civil, *supra*.

Por otro lado, no erró el TPI al considerar al apelante como un edificante de mala fe. Nuestro examen independiente de la prueba revela que el señor González, sin ostentar título, construyó una estructura en terreno del apelado, a sabiendas de que invadía las colindancias que el señor Aponte le había indicado desde que adquirió el inmueble en controversia.

Finalmente, consideramos que no erró el TPI al imponer honorarios por temeridad al señor González. La prueba revela que aunque el perito designado por ambas partes concluyó que el apelante había ocupado ilegalmente la servidumbre de paso, aquel no desistió del litigio, sino por el contrario forzó la celebración del juicio. Pero hay más aún. Todavía insiste en continuar su reclamación frívola a nivel apelativo.

-IV-

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

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