

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

WILFREDO CINTRÓN
SANTANA, VIRGINIA SANTINI
MARTÍNEZ y la Sociedad
Legal de Bienes Gananciales
por ellos compuesta

Apelantes

v.

AUGUSTO RODRÍGUEZ
RIVERA, MARÍA B. ROSELLO
ORTIZ y la Sociedad Legal de
Gananciales compuesta por
ellos

Apelados

KLAN201801379

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de Aibonito

Sobre:
Deslinde y
Amojonamiento

Caso Núm.:
B AC2015-0028

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Salgado Schwarz¹

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2019.

Comparecen ante nos el señor Wilfredo Cintrón Santana, su esposa Virginia Santini Martínez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante los apelantes o esposos Cintrón Santini), para que revoquemos una *Sentencia Enmendada* dictada el 9 de noviembre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de Aibonito.² Dicho dictamen, desestimó sumariamente la *Demanda sobre Deslinde y Amojonamiento* que instaron los apelantes, en contra del señor Augusto Rodríguez Rivera, su esposa María B. Roselló Ortiz, y la Sociedad Legal de

¹ Conforme a lo dispuesto en la Orden Administrativa TA2019-012 del 15 de enero de 2019 se designó al Juez Salgado Schwarz en sustitución del Juez González Vargas, por este haberse acogido al retiro.

² Notificada el 20 de noviembre de 2018.

Gananciales compuesta por ambos (en adelante los apelados o esposos Rodríguez Roselló).

Por las razones que expondremos a continuación, confirmamos la Sentencia apelada.

-I-

El 20 de noviembre de 1974 el señor Carlos Juan Rivera Rivera y su esposa la señora Nitza Esperanza Cruz Bonilla (en adelante los esposos Rivera-Cruz) y los esposos Cintrón Santini/aquí apelantes, suscribieron ante un Notario Público el escrito denominado *Documento Privado Compraventa*. Allí, los esposos Rivera-Cruz le vendieron a los apelantes un predio rústico de 3.057.05 m/c, en el Barrio Robles de Aibonito de Puerto Rico.³ No obstante, el pago total del precio convenido quedó condicionado a la posterior segregación e inscripción de dicho predio en el Registro de la Propiedad. El referido contrato, no se hizo en escritura pública ni el solar objeto de la compraventa estaba segregado. Ese día, los apelantes se comprometieron a otorgar —en la eventualidad— una *Escritura de Servidumbre* a favor del solar colindante con el lado sur.⁴

El 17 de enero de 1976 los esposos Rivera-Cruz otorgaron la *Escritura Núm. 6 sobre Segregación y Compraventa*, en la que adquirieron de Manuel Pagán Collazo y su esposa la señora María Germina Santiago un predio identificado como Lote 2 de 1.236 cuerdas, proveniente de una finca de mayor cabida.⁵ El 14 junio de 1978 los esposos Rodríguez Roselló/aquí apelados otorgaron la *Escritura Número 42 sobre Segregación, Compraventa y Constitución de Servidumbre* en la cual adquirieron de los esposos Rivera-Cruz, un predio de 4,857.054 m/c, sito en la colindancia sur del predio de

³ Hecho incontrovertido #1.

⁴ Hecho incontrovertido #2.

⁵ Hecho incontrovertido #4.

los esposos Cintrón Santini.⁶ Sin embargo, como el predio estaba enclavado, la parte vendedora constituyó una servidumbre de paso a favor de la finca adquirida por los esposos Rodríguez Roselló como condición *sine qua non* para la aprobación de la Administración de Reglamentos y Permisos (en adelante ARPe), caso 77-68-E-047-KPL, de la segregación del predio vendido.⁷

En consecuencia, en el 1980 los esposos Rodríguez Roselló edificaron su casa en el predio que compraron y desde entonces residen allí.⁸ Al finalizar la construcción, éstos cercaron su propiedad con el conocimiento de los esposos Cintrón Santini.⁹ En particular —la verja que separa el lado sur del terreno de los esposos Cintrón Santini del lado norte del de los esposos Rodríguez Roselló— delimitó la propiedad donde ha residido el matrimonio Rodríguez Roselló ininterrumpidamente hasta el presente.¹⁰

Por su parte, el 30 de enero de 2008 —aproximadamente veintiocho (28) años después de haber suscrito el denominado *Documento Privado Compraventa*— los esposos Cintrón Santini otorgaron la *Escritura Número 2 sobre Ratificación de Compraventa y Elevación de Contrato Privado*.¹¹ Así —entre el año 1980 y julio de 2014— las partes no tuvieron incidente o discusión alguna con relación a las colindancias.¹² Hasta ese momento, los esposos Cintrón Santini nunca presentaron reclamo judicial alguno.¹³

No obstante, el 27 de julio de 2015 los esposos Cintrón Santini instaron una *Demanda sobre Acción de Deslinde* en contra de los esposos Rodríguez Roselló. En apretada síntesis, alegaron que los linderos estaban confusos, por lo cual solicitaron un deslinde y

⁶ Hecho incontrovertido #3.

⁷ Hecho incontrovertido #6.

⁸ Hecho incontrovertido #8.

⁹ Hecho incontrovertido #9.

¹⁰ Hecho incontrovertido #10. Hasta el momento, la verja construida por los apelados ha permanecido inalterada.

¹¹ Hecho incontrovertido #3.

¹² Hecho incontrovertido #13.

¹³ Hecho incontrovertido #14.

amojonamiento en su finca, conforme al plan de inscripción y a la mensura. A esos efectos, solicitaron que se les indemnizara económicamente por los daños causados por la privación del uso del terreno; por la construcción extralimitada de la edificación; y, una suma por concepto de honorarios, costas y gastos del litigio.

El 17 de septiembre de 2015 los esposos Rodríguez Roselló presentaron una *Moción Solicitando Desestimación de la Demanda*. En resumen, alegaron que la misma no justificaba la concesión de un remedio, ya que habían adquirido su propiedad en el 1978 mediante escritura pública. Resaltaron que por existir una condición *sine qua non* de inscripción —la parte vendedora constituyó una servidumbre de paso perpetua a su favor— a través de la finca de los esposos Cintrón Santini. Indicaron que el 7 de noviembre de 2014 los esposos Cintrón Santini constituyeron una servidumbre de paso sobre la misma servidumbre que se habían constituido a su favor en el 1978.¹⁴ Concluyeron que las colindancias estaban debidamente delineadas e inalteradas; que los predios enmarcados estaban dentro de dichos linderos; y, que habían estado en su posesión desde el año 1980 que construyeron su casa.¹⁵ Por lo tanto, reclamaron la improcedencia de la acción de deslinde.

El 7 de octubre de 2015 los esposos Cintrón Santini instaron una demanda enmendada. En resumen, alegaron que la porción del terreno ocupada por los esposos Rodríguez Roselló había aumentado a 403.76 m/c. Además, incluyeron nuevas alegaciones en las que indicaron que en la servidumbre de paso se había la construido una estructura para contener zafacones de basura sin su consentimiento. También, solicitaron la remoción inmediata de la instalación de la acometida de agua en su terreno y que se les un

¹⁴ *Escritura Núm. 40 sobre Constitución de Servidumbre de Paso.*

¹⁵ Hecho incontrovertido #13.

reembolsaran los pagos que hicieron en Centro de Recaudaciones e Ingresos Municipales (CRIM) por la totalidad de los metros cuadrado. Ese día, también presentaron la oposición a moción de desestimación. Allí, alegaron que los esposos Rodríguez Roselló reconocieron haberles tomado unos metros de su propiedad cuando instalaron la verja, y que acordaron un arreglo económico. Finalmente, solicitaron el deslinde y amojonamiento de su propiedad, según el plano de inscripción y mensura.

El 9 de octubre de 2015 el TPI denegó la moción de desestimación de los esposos Rodríguez Roselló. Concluyó que no podía determinar que las alegaciones de la demanda dejaban de exponer una reclamación.¹⁶

El 28 de octubre de 2015 los esposos Rodríguez Roselló instaron una *Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención*. Reiteraron haber adquirido su propiedad en el 1978 mediante la *Escritura Pública de Segregación, Compraventa y Constitución de Servidumbre*. También, admitieron que —con el consentimiento y anuencia de los vendedores— reemplazaron la verja de alambre de púas que establecía los linderos del solar, pero, aclararon que los linderos originales los había delimitado la parte vendedora. Además, negaron haber informado a los esposos Cintrón Santini que habían tomado unos metros de su terreno y que existiera algún acuerdo económico. Sostuvieron que del Registro de la Propiedad de Barranquitas se desprende que la servidumbre de paso a su favor se constituyó en el 1978 con una existencia de más de 35 años y que eso era conocido por los apelantes, siendo la misma, el único acceso hacia su propiedad. También objetaron la remoción de la acometida de agua, aseverando que fue instalada por el dueño anterior de la finca matriz, Manuel Pagán Collazo, como requisito

¹⁶ Notificada el 15 de octubre de 2015.

para la aprobación del *Proyecto de Lotificación del Barrio Robles* y según exigió la ARPe.¹⁷ Objetaron la mensura por no existir la confusión de linderos, ya que habían poseído la propiedad de forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de 35 años, con los mismos linderos que se delimitaron en el 1978.¹⁸ Afirmaron, haber satisfecho los pagos del CRIM según la tasación administrativa. Como defensas afirmativas, plantearon que las colindancias estaban debidamente delineadas y sin alterar; que su predio está comprendido en dichos linderos; que desde el año 1980 han poseído el mencionado predio; que los apelantes tienen conocimiento de la existencia de la verja y de la servidumbre de paso; y, que los apelantes conocen que, por estar la finca enclavada, desde el 14 de junio de 1978, existe una servidumbre de paso. Por último, alegaron que la acción reivindicatoria estaba prescrita, por serles de aplicación la usucapión ordinaria y la extraordinaria. Mientras, en su reconvención, los esposos Rodríguez Roselló reclamaron haber adquirido su terreno por medio de la usucapión. Explicaron, que el negocio jurídico que dio paso a la compraventa de su solar, comenzó en el año 1973, cuando ellos y los esposos Rivera-Cruz suscribieron un contrato verbal privado de opción a compra. Manifestaron que dicho negocio, se concretó el 14 de junio de 1978, con la *Escritura Núm. 42 sobre Segregación, Compraventa y Constitución de Servidumbre*. Puntualizaron, que debido a que la propiedad carecía de una vía pública y por ser una condición *sine qua non* para la segregación de la propiedad, se constituyó una servidumbre de paso perpetua a su favor a través de la finca principal, hoy perteneciente a los esposos Cintrón Santini. Adujeron, que con la anuencia de los vendedores, cuando se constituyó la servidumbre de paso a su favor,

¹⁷ Hecho incontrovertido #16. *El Proyecto de Lotificación* fue aprobado el 19 de junio de 1975 bajo el *Informe Núm. 3-75-LS-1869* en el Caso Núm. 3-74-0162-LS.

¹⁸ Hecho incontrovertido #15.

asfaltaron el camino para hacerlo transitable. Expresaron, que por los pasados 35 años, han mantenido sus expensas las áreas verdes. Añadieron, que cuando los esposos Cintrón Santini adquirieron el remanente de la finca, la adquirieron con los linderos ya establecidos y con la servidumbre de paso constituida. Asimismo, informaron que en el 2014, los apelantes constituyeron una servidumbre de paso a favor de otros colindantes, los esposos Rolón-Santana, cuya descripción era idéntica a la servidumbre constituida a su favor.¹⁹ Resaltaron, que han poseído su propiedad de buena fe, con justo título y con las mismas colindancias delimitadas en el 1980. A su vez, alegaron, que la reclamación de los apelantes estaba prescrita por la vía extraordinaria por haber transcurrido más de 30 años y por haber estado poseyendo su propiedad en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Además, sostuvieron que cuando los apelantes otorgaron la *Escritura de Ratificaron de Compraventa* de su propiedad, ya conocían que la propiedad había sido delimitada por los vendedores. Más aun, adujeron que desde el 1980, los apelantes tenían conocimiento de la existencia de dichos linderos. Alegaron que, en el 2008, los apelantes accedieron a perfeccionar la compraventa de su propiedad, con la constancia de los linderos existentes. Señalaron, que los apelantes realizaron una mensura de las propiedades sin ser citados como colindantes, entrando sin su consentimiento, y colocaron cintas para marcar los supuestos linderos.

Así las cosas, el 23 de noviembre de 2015 los esposos Cintrón Santini contestaron la reconvención. En síntesis, negaron que los apelados hubiesen asfaltado la servidumbre de paso, pero aceptaron, que éstos eran quienes mantenían las áreas verdes. Aceptaron que los otros colindantes, esposos Rolón-Santana, tenían

¹⁹ *Escritura Núm. 40 sobre Constitución de Servidumbre de Paso* del 7 de noviembre de 2014.

constituida la misma servidumbre de paso que los apelados; aclararon que los apelados les informaron que utilizaron unos metros de su propiedad; y aseveraron, que éstos nunca habían poseído la propiedad como dueños. Como defensas afirmativas, aseveraron que son ellos y no los apelados, quienes pagan las contribuciones del predio en su totalidad.

Por su parte, el 10 de marzo de 2016 los esposos Rodríguez Roselló instaron una *Moción Solicitando Se Dicte Sentencia Sumaria*. En esencia, reiteraron que no existían hechos materiales en controversia sobre la servidumbre de paso. Para ello acompañaron: copia del *Documento Privado de Compraventa* del 20 de noviembre de 1974; copia de la *Escritura Núm. 2 sobre Ratificación de Compraventa* del 30 de enero de 2008; copia de la *Escritura Núm. 42 sobre Segregación, Compraventa y Constitución de Servidumbre* del 14 de junio de 1978; copia del plano de mensura, copia del *Plano de Inscripción Sustituto para Lotificación en el Barrio Robles de Aibonito*; y con referencia a las alegaciones de la *Demanda Enmendada*.

Tras varios trámites procesales, el 3 de mayo de 2016 los esposos Cintrón Santini instaron una *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Allí, enumeraron hechos materiales en los que alegaron la ausencia de controversia y lo acompañaron con: copia del *Documento Privado de Compraventa*; copia de la *Escritura de Ratificación de Compraventa y Elevación de Contrato Privado a Escritura Pública*; copia de fotos del portón en la servidumbre de paso; copia de *Moción Conjunta Anunciando Acuerdo Logrado Entre las Partes y Solicitando Se Deje Sin Efecto Señalamiento*;²⁰ copia de documento denominado *Aprobando Plano de Inscripción Sustituto para Lotificación en el Barrio Robles de*

²⁰ Querrella BAQLL2014-418.

Aibonito; copia de *Certificación Registral, Declaración Jurada* del Sr. Abiezer Rolón González; y, copia de los planos.

Trabada ahí la controversia, el 11 de diciembre de 2017 el TPI dictó *Sentencia Sumaria*. Así, desestimó la demanda y declaró parcialmente *ha lugar* la reconvención.²¹ Concluyó que la acción de los esposos Cintrón Santini —en cuanto a los terrenos al sur de su propiedad— quedó extinguida por prescripción al haberlos adquirido los esposos Rodríguez Roselló mediante la ocupación.

Insatisfechos, el 18 de enero de 2018 los esposos Cintrón Santini acudieron ante este Tribunal de Apelaciones. Sin embargo, el 29 de junio de 2018 concluyó que la sentencia dictada por el TPI no era final porque no dispuso de todas las reclamaciones.²²

Luego de varias instancias procesales, el 23 de agosto de 2018 los esposos Rodríguez Roselló incoaron una moción en la que solicitaron se dictara sentencia final, conforme a la Regla 43.2 de Procedimiento Civil. En resumen, alegaron que todas las controversias planteadas en la demanda enmendada y en la reconvención fueron atendidas. Por ello, solicitaron que se enmendara la sentencia a los únicos efectos de que se incluyese una aseveración sobre su finalidad.²³ Por su parte, los esposos Cintrón Santini no se opusieron.

El 5 de febrero de 2018 el TPI dictó una Resolución para explicar por qué no incluyó la expresión requerida en la Regla 42.3 de Procedimiento Civil.²⁴

Con forme a lo antes indicado, el 9 de noviembre de 2018 el TPI emitió la Sentencia Enmendada que nos ocupa. Así —y por segunda ocasión— adoptó los 16 hechos incontrovertidos formulados por los apelados en su *Moción Solicitando Se Dicte*

²¹ Notificada el 19 de diciembre de 2017.

²² Notificada el 3 de julio de 2018.

²³ 32 LPRA Ap. V, R. 42.3.

²⁴ *Supra*.

Sentencia Sumaria. En ese sentido, declaró los siguientes hechos materiales como incontrovertidos:

1. El 20 de noviembre de 1974 los esposos Cintrón Santini otorgaron un contrato privado de compraventa de un predio de terreno con los vendedores Carlos Juan Rivera Rivera y Nitza Esperanza Cruz Bonilla, juramentado ante notario Rafael Rodríguez Aja. El predio fue descrito con una cabida de 3.052 metros cuadrados.
2. El pago total del precio convenido estaba sujeto a que se completaran las gestiones para poderlo inscribir en el Registro de la Propiedad, incluyendo su segregación. Los compradores se comprometieron a otorgar una escritura de servidumbre a favor del solar que se encontraba al sur, identificado como perteneciente a Augusto Rodríguez.
3. Los esposos Rodríguez Roselló adquirieron su predio de terreno, ubicado en la colindancia sur de la propiedad adquirida por los esposos Cintrón Santini, mediante Escritura Pública Núm. 42 de Segregación, Compraventa y Constitución de Servidumbre otorgada el 14 de junio de 1978 ante el notario Rafael Rodríguez Aja, siendo los vendedores Carlos Juan Rivera Rivera y Nitza Esperanza Cruz Bonilla. La finca descrita como sigue:
RÚSTICA: Predio de terreno con una cabida superficial de cero punto cuatrocientos cincuenta y una (0.541) milésimas de cuerda, equivalentes a mil ochocientos metros cuadrados (1,800 m/c), o sea diecisiete áreas, setenta y dos centiáreas y setenta miliáreas, sito en el Barrio Robles del término municipal de Aibonito, Puerto Rico y en lindes por el Norte, en una alineación de cincuenta y ocho punto setenta y dos (58.72) metros con terrenos de la finca principal de la cual se segrega; por el Sur en una alineación de sesenta y dos (62.00) metros, con Savalo Construction, Corporation; por el Este, en una alineación de veintiséis punto cincuenta y nueve (26.59) metros, con Lote número tres; y por el Oeste, en treinta punto cero nueve (30.09) metros con Lote número uno.
4. Los vendedores Carlos Juan Rivera Rivera y Nitza Esperanza Cruz Bonilla habían adquirido ambos predios como una sola finca, identificada como el lote 2 de 1.236 cuerdas, proveniente de una finca de mayor cabida, mediante la escritura Núm. 6 otorgada el 17 de enero de 1976, ante el notario Ángel R. Ortiz Díaz, siendo los vendedores Manuel Pagán Collazo y María Germina Santiago.
5. El predio comprado por los esposos Cintrón Santini mediante el contrato privado de 1974 era el remanente de la finca de los vendedores que resultó de la segregación del predio adquirido por los esposos Rodríguez Roselló mediante la escritura Núm. 42. Se describió con una cabida de 3,057.054 metros cuadrados.
6. Debido a que la propiedad segregada y adquirida por los esposos Rodríguez Roselló no tenía acceso a la vía pública, los vendedores Carlos Juan Rivera Rivera y Nitza Esperanza Cruz Bonilla constituyeron una servidumbre de paso a favor de dicha finca mediante la referida escritura Núm. 42. La creación de dicha servidumbre era una condición impuesta por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en el caso 77-68-E-047-KPL para la aprobación de la segregación del predio que fue vendido a los esposos Rodríguez Roselló.
7. La faja de terreno del predio sirviente, propiedad de los esposos Cintrón Santini, gravada con la servidumbre constituida a favor del predio dominante, propiedad de los esposos Rodríguez Roselló se describió como sigue:
Faja de terreno de cinco metros de ancho por un largo de cuarenta y tres punto ciento seis (43.106) metros lineales, partiendo desde el camino municipal identificado en el plano sustituto del caso setenta y siete guion sesenta y ocho guion, E guion cero cuarenta y siete guion KPL (77-68-E-047-KPL) y a través de este predio sirviente hasta el predio dominante. Colinda por el NORTE, con camino municipal, por el SUR con solar segregado perteneciente a Augusto Rafael Rodríguez, por el ESTE, con la finca principal de la cual segrega y por el OESTE, con el solar perteneciente hoy al señor Nicolás Rolón.
8. En 1980 los esposos Rodríguez Roselló construyeron la casa en donde residen desde entonces.
9. Al culminar la construcción los esposos Rodríguez Roselló cercaron su propiedad.
10. La parte de la verja que separa el lado sur del terreno de los esposos Cintrón Santini del lado norte del terreno de los esposos Rodríguez Cintrón, construida con conocimiento de los esposos Cintrón Santini

desde entonces, ha permanecido inalterada hasta el presente, delimitando la propiedad en la que los esposos Rodríguez Roselló han residido ininterrumpidamente.

11. El contrato privando mediante el cual los esposos Cintrón Santini adquirieron su finca fue elevado a escritura pública el 30 de enero de 2008, mediante la escritura Núm. 2 de Ratificación de Compraventa y Elevación de Contrato Privado, otorgada ante la notario Lizzette M. Ortiz Bonilla, en la que comparecieron los compradores, don Carlos Juan y las herederas de doña Nitza Esperanza.
12. La finca se describió como sigue:

RUSTICA: Predio de terreno de tres mil cincuenta y siete punto cero cinco metros cuadrados (3,057.05 m/c) que radica en el barrio Robles del término municipal de Aibonito, Puerto Rico. Colinda por el NORTE, en dos alineaciones discontinuas, una de treinta y cinco punto quinientos treinta y un metros (35.531 m.) y la otra de diecisiete punto setecientos cincuenta y nueve metros (17.759 m.), con carretera municipal; por el SUR en setenta y dos metros (72 m.) con Augusto Rodríguez; por el ESTE, en ciento cuatro punto quinientos cuarenta y siete metros (104.547 m.), con el lote número 3 83), antes Carlos Martínez; y por el OESTE, en setenta y tres punto ciento noventa y seis metros (73.196 m), con el lote número uno (1), antes Nicolás Rolón.
13. Entre 1980 y julio de 2014, los vecinos no retomaron la discusión de los alegados metros de la parte sur de los terrenos de los esposos Cintrón Santini que ocuparon los esposos Rodríguez Roselló al construir su residencia y cercar la propiedad.
14. Con anterioridad al 27 de julio de 2015, los esposos Cintrón Santini no habían presentado reclamo judicial alguno para recuperar la referida porción de terreno ocupada por los esposos Rodríguez Roselló o reclamar compensación por habérseles privado de su uso o haber tenido que pagar contribuciones territoriales por una cabida que incluía esta porción.
15. La posesión de los esposos Rodríguez Roselló, que desde el 1980 incluye la totalidad del predio cercado, ha sido pública y bajo la creencia colectiva de que son los dueños de dicha propiedad.
16. La instalación de una acometida de agua constituyó un requisito para la aprobación del proyecto de lotificación 3-74-0162-LS. La acometida fue ubicada por el dueño anterior de la finca matriz, Sr. Manuel Pagán Collazo, la persona que segregó, entre otros, el lote 2 que vendió a don Carlos Juan y doña Nitza Esperanza y que estos segregaron para crear los predios de los esposos Cintrón Santini y Rodríguez Roselló.

Así, el TPI determinó —que conforme lo requiere la Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil— los esposos Cintrón Santini no controvirtieron adecuadamente los hechos que desglosaron los apelados. Explicó, que éstos optaron por exponer su propia enumeración de hechos incontrovertidos —trece (13) en total— de los cuales solo dos (2) de ellos, hicieron referencia a algunos de los documentos que incluyeron en su oposición. En su consecuencia, desestimó en su totalidad la demanda, incluyendo el reembolso de parte de los pagos que hicieron en el CRIM.²⁵ En cuanto a los pagos al CRIM, concluyó que —si éstos entendían que dicha agencia les estaba cobrando por una cabida mayor a la de su propiedad— era

²⁵ Notificada el 20 de noviembre de 2018.

obligación de éstos solicitarle al CRIM una revisión. A su vez, declaró *ha lugar* la reconvención, disponiendo que la acción de los apelantes en cuanto a los terrenos ocupados al sur de su propiedad, quedó extinguida por prescripción, porque los apelados los adquirieron por usucapión.

Insatisfechos, los esposos Cintrón Santini acudieron ante este Tribunal mediante un recurso de apelación, alegando lo siguiente:

Erró el TPI al declarar no ha lugar la demanda y declarando con lugar la reconvención, disponiendo que la acción de la parte peticionaria en cuanto a los terrenos ocupados al sur de su propiedad, se extinguió por prescripción, habiendo adquirido la parte peticionada dicha porción por usucapión.

Erró el TPI al dictaminar que los peticionados adquirieron el predio que están ocupado al sur de la propiedad de los peticionarios, sin que haya existido un acto de inversión o intervención de título de parte de los peticionarios.

Erró el TPI al dictar sentencia sumaria a favor de la parte recurrida existiendo controversias fundamentales y medulares de hechos y de derecho.

Erró el TPI al determinar que obligación de los apelantes el reclamar al CRIM una revisión por el pago de las contribuciones por una cabida mayor a la que tiene su propiedad.

Oportunamente los apelados/ esposos Rodríguez Roselló presentaron su Alegato en Oposición.

-II-

A. La moción de sentencia sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil regula el mecanismo procesal de la sentencia sumaria, cuyo propósito principal es facilitar la solución justa, rápida y económica de casos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales y esenciales.²⁶ Se considera un hecho material esencial *aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable.*²⁷ Por lo tanto, procederá dictar una sentencia sumaria *si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones*

²⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 36; *Bobé v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6, 19-20 (2017).

²⁷ *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011).

*juradas si las hay, u otra evidencia, demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que[,] como cuestión de derecho[,] el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.*²⁸ Es decir, este mecanismo podrá ser utilizado en situaciones en las que la celebración de una vista o del juicio en su fondo resultare innecesaria, debido a que el tribunal tiene ante su consideración todos los hechos necesarios y pertinentes para resolver la controversia y solo le resta aplicar el derecho.²⁹

De manera, que un asunto no debe ser resuelto por la vía sumaria cuando: (1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede.³⁰

La precitada regla, establece los requisitos de forma que debe satisfacer toda solicitud de sentencia sumaria.³¹ El inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, dispone que la moción de la parte promovente deberá contener: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del

²⁸ Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e).

²⁹ *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 17-18 (2015).
Mejías v. Carrasquillo, 185 DPR 288, 299 (2012).

³⁰ *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 168.

³¹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 431 (2013).

tribunal; (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido.³²

Ahora bien, presentada una moción de sentencia sumaria, la parte promovida no deberá cruzarse de brazos ni descansar exclusivamente en meras afirmaciones o en las aseveraciones contenidas en sus alegaciones.³³ Es preciso que la parte promovida formule —con prueba adecuada en derecho— una posición sustentada con contradecaraciones juradas y contradocumentos que refuten los hechos presentados por el promovente.³⁴ Por consiguiente, cualquier duda que plantee sobre la existencia de hechos materiales en controversia no será suficiente para derrotar la procedencia de la solicitud.³⁵ Después de todo, *[l]a etapa procesal para presentar prueba que controvierta los hechos propuestos por una parte en su Moción de Sentencia Sumaria Sentencia Sumaria no es en el juicio, sino al momento de presentar una Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria, según lo exige la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra.*³⁶ En ese sentido, la parte promovida también tiene la obligación de cumplir con las exigencias enunciadas en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil.³⁷ Le corresponde, citar con especificidad cada uno de los párrafos, según enumerados en la solicitud de sentencia sumaria, que entiende se encuentran en controversia, al igual aquellos que no.³⁸ Dicha tarea, deberá ser realizada de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente y haciendo referencia a la prueba admisible en la cual se sostiene la

³² 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a).

³³ *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 785 (2016).

³⁴ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214-215 (2010).

³⁵ *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 26 (2014).

³⁶ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 122 (2015).

³⁷ Regla 36.3 (b)(1) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b)(1).

³⁸ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 432.

impugnación, con cita a la página o sección pertinente.³⁹ Ahora bien, la inobservancia de las partes con la normativa pautaada tiene repercusiones diferentes para cada una. Quiere decir, *que si el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su pedido. A contrario sensu, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si procede en derecho. Incluso, si la parte opositora se aparta de las directrices consignadas [en la regla] el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación [de los hechos ofrecidos por el promovente].*⁴⁰ En atención a esto, nuestro Máximo Foro ha reconocido que el deber de numeración no constituye un mero formalismo ni es un simple requerimiento mecánico sin sentido.⁴¹ Este esquema le confiere potestad a los tribunales para excluir aquellos hechos propuestos que no hayan sido enumerados adecuadamente o que no hayan sido debidamente correlacionados con la prueba.⁴²

Por otra parte, es menester señalar que al ejercer nuestra función revisora sobre decisiones en las que se aprueba o deniega una solicitud de sentencia sumaria, nos encontramos en la misma posición que los foros de primera instancia.⁴³ Siendo la revisión una de *novo*, debemos ceñirnos a los mismos criterios y reglas que nuestro ordenamiento les impone a estos, y debemos constatar que los escritos de las partes cumplan con los requisitos codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.⁴⁴ A tenor con lo expuesto, nos corresponde revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, este Foro Apelativo tiene que cumplir con

³⁹ *Ibid*; Burgos López et al. v. Condado Plaza, *supra*, pág. 17.

⁴⁰ Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 111.

⁴¹ SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 434.

⁴² *Íd.*, pág. 433.

⁴³ Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 118; Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308 (2004).

⁴⁴ Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 118.

la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y exponer concretamente cuáles hechos materiales encontramos que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Por el contrario, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, procederemos entonces a revisar de *novo*, si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.⁴⁵ Desde luego, el alcance de nuestra función apelativa al intervenir en estos casos, no comprenderá la consideración de prueba que no fue presentada ante el foro de primera instancia ni la adjudicación de hechos materiales en controversia.⁴⁶

B. La acción de deslinde

Entre las acciones protectoras del dominio figura la de deslinde. Esta acción procura determinar los linderos confundidos de dos (2) heredades contiguas,⁴⁷ está disponible para aquellos propietarios cuyas propiedades limítrofes tengan confundidos sus linderos por causas naturales, accidentes fortuitos o actos voluntarios de tercero.⁴⁸ El presentante de una acción de deslinde deberá establecer como hechos esenciales, los siguientes: (1) la descripción de la propiedad; (2) el interés que la parte reclame tener en ella; (3) el nombre de la persona en posesión de la propiedad; (4) la razón por la cual se solicita el deslinde; y (5) el requerimiento hecho a la otra parte y la negativa de esta.⁴⁹ Deberán concurrir todos los involucrados a un solo juicio.⁵⁰

En esta acción, no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su interpretación; y su sentencia, tiene el único efecto de precisar las colindancias de determinados

⁴⁵ *Íd.*, págs. 118-119.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Zalduondo v. Méndez*, 74 DPR 637, 641-642 (2006), *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157-158 (2006).

⁴⁸ *Arce v. Díaz.*, 77 DPR 624, 627-628 (1954); Art. 1319 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1211.

⁴⁹ *Zalduondo v. Méndez*, *supra*, en la pág. 641; citado en *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, a la pág. 158, n.13 (2006).

⁵⁰ *Arce v. Díaz*, *supra*, citado con aprobación en *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, en la pág. 158.

inmuebles. Dicha sentencia *no da ni quita derechos*.⁵¹ Es en virtud de estas características, que el deslinde *no da ni quita derechos*, pues éste deja intactas las cuestiones de posesión y propiedad y sólo sirve para el fin a que se dirige, esto es, para aclarar y fijar la división y límites de las heredades, evitar que se confundan o desaparezcan los antiguos linderos y prevenir los pleitos que de tal confusión pudieran originarse en lo sucesivo.⁵²

Por último, la acción de deslinde es imprescriptible; por lo que el hecho de haberse intentado o practicado, no impide que se vuelva a hacer, si existen nuevas causas que la justifiquen.⁵³

C. La prescripción adquisitiva o usucapión

En nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o usucapión.⁵⁴ La misma, se caracteriza por la necesidad de justo título y la buena fe del poseedor”.⁵⁵ El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. Por tanto, transcurrido la totalidad del término fijado en nuestro ordenamiento, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona, que, en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese periodo con los requisitos de ley.⁵⁶

La prescripción adquisitiva se bifurca en dos modalidades, a saber: la ordinaria y la extraordinaria.⁵⁷ La primera, se caracteriza por la necesidad de justo título y la buena fe del poseedor.⁵⁸

⁵¹ *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra; *Zalduondo v. Méndez*, supra, a la pág. 644; *Zayas v. Autoridad de Tierras*, supra, a la pág. 901; *La O v. Rodríguez*, 28 DPR 636, 638 (1920).

⁵² *Zalduondo v. Méndez*, supra, a la pág. 644; *Zayas v. Autoridad de Tierras*, supra, a la pág. 901; *La O v. Rodríguez*, supra.

⁵³ Art. 1865 del Código Civil, 31 LPR sec. 5295; *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra.

⁵⁴ Art. 549 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 1931; Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 5241. El Art. 1830 del Código Civil, supra, establece que “[p]or prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales”.

⁵⁵ *Íd.*

⁵⁶ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15 (2012).

⁵⁷ J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales, Madrid, Offirgraf, S.A., T. II, 1983, pág. 265.

⁵⁸ *Íd.*

Mientras, que la segunda, se caracteriza por la inexistencia de estos requisitos que se suplen por la exigencia de un plazo más largo de posesión.⁵⁹ En esencia, “[p]rescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes”.⁶⁰ Este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido.⁶¹ Es decir, para que se produzca la prescripción extraordinaria, los tribunales debemos exigir prueba de los siguientes hechos: (1) una posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño del inmueble; (3) que el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño; (4) cuya posesión ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive, no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído; (5) cuya posesión resulte además pública, pacífica; y (6) sin que se haya interrumpido naturalmente, o sea, por abandono de la cosa por el poseedor, por más de un año, o civilmente, en virtud de diligencia judicial o notarial, o por un reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor, antes de haber transcurrido los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción, y (7) sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia, después de consumada la prescripción extraordinaria.⁶²

⁵⁹ Vélez Torres, *supra*. Art. 1859 del Código Civil 31 LPRA sec. 5280.

⁶⁰ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, *supra*; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005).

⁶¹ J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo III, Vol. 1, 4ta ed., Bosch, Barcelona, 1994, pág. 327.

⁶² *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, *supra*; *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 150-151 (1954).

D. Presunción de corrección de las sentencias

Al revisar una determinación de un foro de menor jerarquía, los tribunales tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso.⁶³ Como regla general, los foros apelativos no tenemos facultad para sustituir las determinaciones del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones.⁶⁴ De manera, que si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso.⁶⁵ Sin embargo, la norma de deferencia antes esbozada encuentra su excepción y cede, cuando la parte promovente demuestra que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.⁶⁶ Por “discreción” se entiende el “*tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción*”.⁶⁷ No obstante, “*el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad*”.⁶⁸ A esos efectos, nuestro Tribunal Supremo ha indicado las situaciones que constituyen un abuso de discreción:

*[c]uando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos.*⁶⁹

⁶³ *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013).

⁶⁴ *Id.*, pág. 771.

⁶⁵ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, págs. 434-435.

⁶⁶ *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012).

⁶⁷ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ramírez v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320, 340-341 (2002).

Esta normativa aplica igualmente a casos resueltos al amparo de la precitada Regla 36 de Procedimiento Civil, toda vez que el principio rector que habrá de guiar a los foros primarios al resolver la procedencia de una solicitud de sentencia sumaria es el sabio discernimiento, por ser dicho mecanismo un remedio discrecional.⁷⁰ De lo contrario, se podría despojar a un litigante de su día en corte, en violación a su derecho constitucional a un debido proceso de ley.⁷¹

-III-

En el caso que nos ocupa, los apelantes/esposos Cintrón Santini alegan que el TPI cometió cuatro (4) errores; a saber: (1) al concluir que su reclamación sobre los terrenos ocupados al sur de su propiedad —se extinguió por prescripción— por haberlos adquirido los apelados mediante la usucapión; (2) al dictaminar que los apelados adquirieron el predio del lado sur de su propiedad, sin que existiese un acto de inversión o intervención de título de su parte; (3) al dictar sentencia sumariamente a favor de los apelados, a pesar de existir controversias fundamentales y medulares de hechos y de derecho; y (4) al concluir que era obligación de los apelantes reclamarle al CRIM los pagos que satisficieron en dicha agencia, por una cabida mayor a la de su propiedad.

En primer orden, comenzaremos con el tercer señalamiento de error respecto a que se dictó sentencia sumaria a pesar de existir controversias materiales de hechos. No tiene razón.

Un examen detenido de la *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*, se desprende que los apelantes no contrvirtieron ni refutaron adecuadamente los dieciséis (16) hechos incontrovertidos que los apelados enumeraron en su moción de sentencia sumaria. Por el contrario, optaron por exponer su propia

⁷⁰ *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013).

⁷¹ *Ibid.*

lista de trece (13) hechos en los que alegaron no había controversia. Conforme al derecho discutido, era preciso que éstos formularan con prueba adecuada en derecho, una posición sustentada con contradecaraciones juradas y contradocumentos que refutaran los hechos que presentaron los apelados.⁷² A los apelantes les correspondía oponerse —con especificidad— a cada uno de los dieciséis (16) hechos incontrovertidos, según los enumeraron los apelados en su solicitud de sentencia sumaria. Es decir, debían exponer el por qué estaban en controversia, al igual que aquellos que no.⁷³ Recordemos que dicha tarea, debe ser realizada de forma detallada y específica, tal cual lo hizo la parte apelados/promovente; y, haciendo referencia a la prueba admisible en la cual se sostiene la impugnación, con cita a la página o sección pertinente.⁷⁴ Al igual que el TPI, concluimos que los apelantes no cumplieron con los requisitos que le exige la Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil, supra. De expediente ante nuestra consideración, no se desprende que los apelantes hayan presentado evidencia que contradijera los hechos materiales que los apelados habían indicado que no estaban en controversia. El error no se cometió.

En segundo orden, procedemos a discutir el señalamiento de error relativo a la prescripción por usucapión. En efecto, la prueba presentada demostró que las fincas colindantes que adquirieron las partes, provinieron de la división de dos solares de la finca matriz de los esposos Rivera-Cruz. Éstos, condicionaron las ventas de los predios a que las partes compradoras completaran las gestiones necesarias para que se autorizaran las correspondientes segregaciones. A su vez —de las determinaciones de hechos incontrovertidos— se desprende que desde que los esposos Rivera-

⁷² *Ramos Pérez v. Univisión*, supra.

⁷³ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

⁷⁴ *Ibid*; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, pág. 17.

Cruz y los apelantes, suscribieron el contrato privado de compraventa en el 1974, éstos acordaron que posteriormente debía otorgarse una escritura pública para constituir una servidumbre de paso a favor del predio colindante por el lado sur —el cual para esa fecha— ya estaba identificado como de la pertenencia de los apelados. De hecho —la prueba presentada y no controvertida— demostró que el 14 junio de 1978 los apelados otorgaron escritura pública para adquirir de los esposos Rivera-Cruz uno de los solares que habían dividido de su finca matriz. Dicho solar, contenía a su favor una servidumbre de paso la cual gravaba el predio de los apelantes. Dos años más tarde —es decir en el 1980— los apelados edificaron su residencia en el predio adquirido y públicamente han vivido allí desde entonces en carácter de dueños. Por consiguiente, resulta claro y evidente que los apelados han poseído la porción del terreno en la colindancia sur del predio de los apelantes —por lo menos desde el 1980— en concepto de dueños, de manera pública y pacífica, con justo título y conocimiento de los apelantes. Por otro lado, durante más de 30 años los apelantes nunca reclamaron que los linderos estaban confusos ni que los apelados estaban ocupando una porción de terreno que no les pertenecía. Tampoco contravinieron el carácter público de la posesión ni el hecho de que los apelados han poseído como dueños la totalidad del predio, incluyendo la porción que se alegó fue ocupada por éstos. Según los hechos relatados, los apelantes no contrvirtieron los hechos alegados por los apelados de que les aplicaba la prescripción adquisitiva. En fin, por más de 30 años, los apelados han estado poseyendo como dueños el predio reclamado por los apelantes. Sin embargo, transcurridos más de 30 años sin que los apelantes solicitaran un remedio en derecho, provocó que su causa de acción se extinguiera por usucapión. Los apelantes tampoco pudieron demostrar la supuesta confusión de colindancias. Por ello, como

correctamente resolvió el TPI, la acción de deslinde no procedía. Según apreciamos, las colindancias entre las partes no estaban confusas, pues ya habían transcurrido más de 35 años de su demarcación la cual fue hecha, para ese entonces, por los dueños de la finca matriz. Véase, que, por más de 35 años, los apelados habían estado en posesión del predio en controversia, con dichas demarcaciones delimitadas. El error no se cometió.

En tercer lugar, en cuanto al señalamiento de error sobre la alegación de inversión o intervención de título, nos hemos percatado que dicho reclamo ha sido planteado por primera vez en este recurso de apelación. Al respecto, es norma reconocida que un alegado error que ha sido planteado por primera vez en apelación es un planteamiento tardío.⁷⁵ Las partes en un pleito deben brindarle al TPI una oportunidad adecuada de resolver los asuntos que hayan de ser planteados posteriormente en un recurso apelativo.⁷⁶ Es por esto que un Foro Apelativo debe abstenerse de adjudicar cuestiones no planteadas en primera instancia.⁷⁷ Por lo anterior, determinamos que es improcedente que resolvamos el error planteado.

Por último, con relación a la solicitud de reembolso de los pagos al CRIM, entendemos de igual forma que el TPI, de que si los apelantes entendían que erróneamente se les estaba cobrando por más cabida que la que tenía su finca, ciertamente, era obligación de éstos solicitar una revisión ante el CRIM. Según surge de la propia demanda, desde el 1980, los apelantes conocían de la alegada ocupación los apelados de parte de su terreno. Es decir, los apelantes tuvieron más de 34 años para hacer las diligencias necesarias al respecto. Incluso, hasta en el 2008, cuando la compraventa privada se elevó a escritura pública, los apelantes

⁷⁵ *Pueblo v. Torres Rolón*, 99 DPR 970, 976 (1971).

⁷⁶ *Autoridad de Fuentes Fluviales v. Corte*, 65 DPR 935, 937-938 (1946).

⁷⁷ *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 DPR 340, 351 (1990).

tuvieron la oportunidad de solicitarle a la parte vendedora, los esposos Rivera-Cruz, un descuento por la disminución de cabida. El error no se cometió.

En fin, según lo discutido, no intervendremos con la sentencia sumaria apelada ante la ausencia de prejuicio, parcialidad, o error manifiesto. Así pues, se confirma.

-IV-

Por las razones que preceden, confirmamos la sentencia sumaria enmendada/apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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