

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

WILFREDO VÉLEZ  
QUINTANA Y OTROS  
Apelados

v.

EDIL LACOURT Y OTROS  
Apelantes

KLAN201901059

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Mayagüez

Caso Núm.  
I2CI201700038

Sobre:  
Sentencia  
Declaratoria, Cese y  
Desista

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Coll Martí, el Juez Ramos Torres y la Jueza Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Jueza Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de noviembre de 2019.

Comparece ante nosotros el Sr. Edil Lacourt, la Sra. María del Carmen Font Ramírez y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos, (apelantes) y solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Añasco (TPI o foro primario) el 27 de junio de 2019.<sup>1</sup> Mediante su dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar la demanda presentada por el Sr. Wilfredo Vélez Quintana y la Sra. Eduvigis Valentín Rivera (apelados) en contra de los apelantes. Veamos.

**I.**

El 7 de marzo de 2017, los apelados presentaron una *Demanda* sobre sentencia declaratoria, y cese y desista en contra de los apelantes.<sup>2</sup> En síntesis, alegaron que son los vecinos inmediatos de los apelados, y estos han estado invadiendo su terreno. Adujeron que no existía controversia en torno a los puntos de colindancia de las propiedades, toda vez que ello había sido resuelto mediante

<sup>1</sup> La sentencia apelada fue notificada el 1 de julio de 2019; Apéndice de *Escrito de apelación*, págs. 49-60.

<sup>2</sup> Apéndice de *Escrito de apelación*, págs. 1-3.

sentencia en el caso número I AC92-0482. Por ello, solicitaron que se les ordenara a los apelantes el cese y desista de la invasión de su terreno, así como la remoción de cualquier edificación y objeto que hayan construido en su propiedad.

Los apelantes contestaron la demanda y en suma, negaron las alegaciones en su contra.<sup>3</sup> Además, indicaron que desde el momento en que adquirieron la propiedad, los puntos entre los que está enclavada, son los mismos y han permanecido inalterados hasta el presente. Añadieron que han poseído la propiedad en forma pública, pacífica, en concepto de dueño y a justo título por más de veinte años sin perturbación alguna.

Luego de celebradas varias vistas y de presentado el informe para el manejo del caso, los apelados presentaron una *Solicitud de sentencia sumaria* al amparo de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R.36.<sup>4</sup> Los apelantes no incluyeron anejo alguno junto a su moción dispositiva. Aun así, reiteraron que la controversia del caso de epígrafe había sido resuelta por otro tribunal en un pleito entre los dueños anteriores de los terrenos, en el que se dilucidó el mismo asunto. Por tanto, solicitaron que se les ordenara a los apelantes a actuar conforme al dictamen final y firme existente.

Los apelantes presentaron *Moción en oposición a sentencia sumaria*.<sup>5</sup> Arguyeron que no procedía la solicitud, según presentada por los apelados por las siguientes razones: (1) la sentencia mencionada es de 1995, es decir, han transcurrido veintidós años;

---

<sup>3</sup> Véase, *Contestación a demanda y Contestación enmendada a demanda*; Apéndice de *Escrito de apelación*, págs. 11-17.

<sup>4</sup> La solicitud fue presentada el 25 de julio de 2018; Apéndice de *Escrito de apelación*, págs. 22-29.

<sup>5</sup> Apéndice de *Escrito de apelación*, págs. 30-48. La oposición fue presentada el 4 de septiembre de 2018. Junto a su oposición, los apelados incluyeron los siguientes documentos: (1) documento expedido por la Administración de Reglamentos y Permisos; (2) escritura de segregación y compraventa de 5 de agosto de 1996; y (3) una certificación de propiedad inmueble expedida por el Registro de la Propiedad.

(2) las partes del caso de epígrafe no son las mismas que en el referido caso del 1995, no son sus causahabientes, ni están unidos por vínculos de solidaridad o indivisibilidad de prestaciones; (3) la controversia en el caso ante nos no es la misma que la resuelta en el 1995; y (4) las constancias del Registro de la Propiedad para la fecha de compra de los apelantes, se encontraban libres de gravámenes salvo el hipotecario impuesto por ellos mismos al comprar la propiedad.

Luego de evaluar los escritos de ambas partes, el TPI emitió una *Sentencia* en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. Los demandantes y los demandados son vecinos inmediatos.
2. Los demandantes son dueños de la siguiente propiedad:

RÚSTICA: Parcela de terreno marcada con el número catorce (14) del plano y ubica en el Barrio Río Arriba de Añasco, Puerto Rico con cabida superficial de cinco (5) cuerdas con una centésima de otra (5.01). Colinda al NORTE, con terrenos del demandado Santos Castillo, Sur, con parcela número trece (13) segregada de la finca principal, Este, con remaneste [sic] de la finca principal y al Oeste, con la Carretera Estatal (108) y la misma se encuentra inscrita al folio doscientos noventa y tres (293) del tomo ciento treinta y ocho (138) de Añasco, finca número 4,614.

3. Los demandantes adquirieron dicha propiedad por compraventa al Sr. Carlos Manuel Rivera Ruiz.
4. Los demandados, Edil Lacourt López y Doña María del Carmen Font Ramírez adquirieron del Sr. Santos Castillo Nieves, casado con Carmen Arvelo Arvelo la siguiente propiedad:

Parcela de terreno denominada con el número quince (15) del plano y ubicado también en el Barrio Río Arriba de ese municipio y con una cabida superficial de diez (10) cuerdas. Colinda por el Norte, con terrenos de la finca principal y con otro de la Sucesión de Pablo Castillo, al Sur con la parcela del demandante y a descrita y con la finca principal y al Oeste, con la carretera Estatal ciento ocho (108) y la misma está inscrita al folio uno 1 del tomo ciento treinta y nueve (139) de Añasco, finca número cuatro mil seiscientos quince (54,615).

5. Ambas fincas surgen del mismo terreno ya que evaluada las Certificaciones Registrales presentadas y admitidas en el caso Carlos Manuel Rivera Ruiz vs. Santos Castillo Nieves, caso civil #CS92-482 del Tribunal Superior

de Puerto Rico, Sala de Mayagüez (este Tribunal toma conocimiento judicial del mismo, ya que fue solicitado para que fuese unido a este caso por se la misma controversia), en el cual se dictó sentencia el día 7 de febrero de 1995, la cual fue notificada el 21 de febrero de 1995.

6. La controversia aquí planteada por el demandante es en la colindancia Norte del predio del demandante y la colindancia Sur del aquí demandado.

7. El dueño de la finca principal lo era Filiberto Montalvo y su esposa Emma Josefa Fagundo Ramírez, Emilio Fagundo Ramírez, viudo, Alice Mariam, María Ivette, Olga María y Emilio Rafael todos de apellidos Fagundo Álvarez en el Registro la finca número 1,625, la cual se segregaron las dos fincas objetos de la presente acción y el caso CS92-282.

8. Surge de ambas certificaciones registrales en su inscripción primera, que se segregaron estas 2 parcelas como se indica en la misma y que se segregaron cincuenta más que se indican al margen de la finca principal, finca 1,625, debidamente inscrita, desde el 7 de julio de 1975.

9. Conforme a la Sentencia del 7 de febrero de 1995, se ordenó a la parte demandada, que en aquel entonces era el Sr. Santos Castillo Nieves, deslindar y marcar los puntos conforme a lo ordenado por el Tribunal.

10. En la sentencia antes mencionada se ordenó a los dueños en aquel entonces lo siguiente: "se ordena el deslinde judicial de las parcelas envueltas, propiedad del demandante y del demandado de sus colindancias Norte y Sur respectivamente para que se fijen los puntos permanentemente conforme a la configuración y forma establecido de acuerdo al plano, confeccionado por el Agrimensor Carlos Rodríguez Rodríguez de fecha de 5 de diciembre de 1979.

11. Se declara No Ha Lugar la reconvenición radicada, se ordena al demandante conceder al demandado la facultad de concluir el cultivo y la recolección de los frutos pendientes como indemnización total."

12. Posterior a esta Sentencia, las partes envueltas en dicho caso venden sus respectivas propiedades y es claro que ambos no cumplieron con dicha sentencia, ya que al día de hoy se vuelven a traer la misma controversia en el presente caso.

13. El Sr. Santos Castillo Nieves vendió su propiedad a Edil Lacourt López y a María del Carmen Font Ramírez el día 5 de agosto de 1996, o sea un año y 5 meses con 12 días de haberse notificado la sentencia adquiere el aquí demandado la propiedad.

14. El Sr. Carlos Manuel Rivera Ruiz al igual que el Sr. Castillo vendió su propiedad (finca #4,614) al aquí demandante el Sr. Wilfredo Velez Quintana y Eduviges Valentín Rivera de los documentos y alegaciones que obran en el expediente no surge el año en que estos adquirieron.

15. Este Tribunal concluye que lo ordenado en la Sentencia ya reseñada no se efectuó porque no surge de los autos del caso anterior, sino que venden sus respectivas propiedades quedando inconcluso el cumplimiento de dicha sentencia.

16. A las partes aquí concernidas tiene que cumplir con dicha sentencia y de surgir una diferencia sería a lo que este

Tribunal tendría que dilucidar, la sentencia abarca lo que al día de hoy se vuelve a plantear.

17. La parte demandada utiliza la figura de la prescripción adquisitiva vs. una sentencia emitida por un Tribunal con jurisdicción, lo cual una sentencia se puede ejecutar durante los primeros 5 años sin permiso del Tribunal y/o luego de 5 años con permiso del Tribunal.

18. La parte demandada a su vez presenta la figura de prescripción adquisitiva y/o usucapión vs. la figura del tercero registral, pero de la prueba presentada en el caso IAC1992-0482. Ambas fincas están inscritas pero surge de la prueba que lo que surge del registro tiene que cambiar conforme a la Sentencia emitida en el caso de epígrafe y estando corriendo contra el registro es a base de 30 años, y por prescripción extraordinaria. La Sentencia a los 10 años como mínimo tendría para ejecutar 5 años sin permiso del Tribunal y 5 años con permiso del Tribunal. La prescripción extraordinaria se contaría desde el año 2005.

19. La figura de prescripción corre a favor de ambas partes por lo que se nivelan.

Conforme a las determinaciones de hecho, el TPI declaró Ha Lugar la demanda y les ordenó a los apelantes a (1) abstenerse de invadir el terreno de sus vecinos, (2) remover cualquier edificación que se encontrara sobre el terreno de los apelados y (3) replantear los puntos conforme a lo resuelto en la sentencia de 1995 y el plano confeccionado por el Agrimensor Carlos Rodríguez Rodríguez. Además, advirtió que de surgir alguna prueba después de replantear los puntos, se podría presentar una acción de deslinde.

Los apelantes solicitaron al TPI reconsideración de su dictamen, pero el 19 de agosto de 2019, mediante *Resolución y Orden*, el foro primario declaró No Ha Lugar su petición.<sup>6</sup> Insatisfechos, acudieron ante nos el 17 de septiembre de 2019 mediante *Escrito de Apelación* y le imputaron al TPI la comisión de tres errores, a saber:

1. Incidió el foro primario al entender que al caso de marras le es de aplicación la figura de cosa juzgada, aun cuando no concurre la identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.
2. Incidió el foro primario al descartar nuestros planteamientos sobre prescripción adquisitiva.

---

<sup>6</sup> Véase, *Moción en solicitud de reconsideración* presentada el 15 de julio de 2019 y *Resolución y Orden* notificada el 20 de agosto de 2019; Apéndice de *Escrito de apelación*, págs. 49-72.

3. Incidió el foro primario al descartar nuestros planteamientos de tercera registral.

Evaluated el recurso, emitimos una *Resolución* el 20 de septiembre de 2019 en la que ordenamos que se elevaran los autos originales del caso y apercibimos a los apelados a presentar su alegato dentro del término reglamentario. En cumplimiento, comparecieron mediante *Alegato del recurrido* el 17 de octubre de 2019. En resumen, expusieron que procedía la aplicación de la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral, toda vez que en el pleito de epígrafe se ha presentado una controversia que ya fue resuelta por un tribunal en el 1995, en el cual figuraban como demandantes y demandados los antiguos dueños de las fincas en controversia. Insistieron en que la determinación en el pleito anterior obliga a cualquier dueño posterior de las referidas propiedades. En torno a la defensa de tercero registral, indicaron que, ambas partes estarían protegidos por la referida doctrina. Finalmente, respecto a la prescripción adquisitiva, expresaron que, tendría que ser la extraordinaria, que tampoco procedería, pues no ha transcurrido el término correspondiente.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver.

## II.

### A. Sentencia sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, provee el mecanismo procesal de la sentencia sumaria. En nuestro ordenamiento, el mecanismo de sentencia sumaria procura, ante todo, aligerar la tramitación de aquellos casos en los cuales no existe una controversia de hechos real y sustancial que exija la celebración de un juicio en su fondo. *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929

(2018).<sup>7</sup> Consecuentemente, se permite disponer de asuntos sin necesidad de celebrar un juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 2019 TSPR 79, resuelto el 25 de abril de 2019.<sup>8</sup> En ese sentido, el mecanismo de la sentencia sumaria es útil para agilizar el proceso judicial y aliviar la carga de trabajo de los tribunales. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Sin embargo, la regla general dispone que la sentencia sumaria no procede ante la existencia de controversia sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como: intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006).

Al considerar la solicitud, se deben asumir ciertos los hechos no controvertidos que se encuentran sustentados por los documentos que presenta el promovente. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005). La inferencia razonable que pueda surgir de los hechos y de los documentos se debe interpretar en contra de quien solicita la sentencia sumaria, pues sólo procede si bajo ningún supuesto de hechos prevalece el promovido. *Íd.*, pág. 625. La parte que se oponga deberá demostrar que existe una controversia de hechos y, como regla general, deberá presentar las contradecларaciones y los documentos que refuten los del promovente. *Íd.*

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha discutido los criterios de revisión apelativa ante una sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015). Los criterios son los siguientes: (1) el tribunal apelativo no puede tomar en consideración prueba no presentada ante el nivel de instancia; (2) el

---

<sup>7</sup> Citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

<sup>8</sup> Véase, además, *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012).

tribunal apelativo no puede adjudicar hechos materiales en controversia; (3) la revisión apelativa es *de novo*; (4) se debe examinar el expediente de la manera más favorable hacia quien se opone a la solicitud de sentencia sumaria; (5) se debe observar que las mociones cumplan con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, y lo discutido en *SLG Zapata Rivera*; (6) debe exponer los hechos materiales controvertidos y los incontrovertidos si los hubiese; y (7) ante un caso donde no existan hechos materiales en controversia, el tribunal apelativo procederá a revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el Derecho. *Íd.*, págs. 118-119.

#### **B. La acción de deslinde**

Todo propietario tiene derecho a pedir el deslinde de su propiedad, con citación de los predios colindantes. Artículo 319 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1211. [L]a acción de deslinde tiene el fin de establecer los linderos confundidos de dos porciones de terrenos contiguos. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157 (2006). Es decir, [...] solo precisa las colindancias de determinados inmuebles. *Id.* Los Artículos 320 y 321 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, secc. 1212 y 1213 respectivamente, establecen los criterios que se deben considerar al momento de adjudicar una acción de deslinde. El deslinde se realiza conforme con los títulos de cada propietario y, si los títulos no son suficientes, se determinará con el resultado de la posesión de los colindantes. Artículo 320 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. La determinación de linderos goza de un criterio flexible al momento de examinar los títulos, pues la intención de las partes al perfeccionar el contrato correspondiente es de gran importancia. Véase *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, pág. 162.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Citando a *Rodríguez v. Pérez*, 164 DPR 368, 376 (2005).



### **C. Sentencias inscritas en el Registro de la Propiedad**

El Tribunal Supremo ha expresado que el fin primordial del Registro de la Propiedad "es dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger el tráfico jurídico de la misma a través de la publicidad que éste brinda a la transferencia de bienes inmuebles y en el gravamen del dominio y de los derechos reales". *Santiago v. E.L.A.*, 163 DPR 149, 158-159 (2004). El Registrador al calificar, emite un juicio de valor asentado sobre bases jurídicas, que le permite incorporar o no al Registro una nueva situación jurídica inmobiliaria. Es decir, su función es decisiva para configurar el derecho subjetivo civil. *Íd.*, pág. 159. Es entonces mediante la inscripción que ingresan las fincas al Registro, se publica la titularidad del dominio o propiedad en éste, y se contiene sucesivamente el historial registral jurídico de la finca y sus modificaciones, incluyendo posibles gravámenes. *Íd.*, págs. 161-162.

En lo que resulta pertinente a la controversia ante nos, nuestro más alto foro ha indicado que al quedar inscrita en el Registro una sentencia, ésta no tan solo se beneficia de la publicidad registral que el Registro provee, sino también, su inscripción constituye una especie de garantía de Registro, que [...] la asemeja a las antiguas hipotecas judiciales. *Íd.*, pág. 164. Aun cuando la inscripción de una sentencia no constituya un impedimento para enajenar la propiedad, su enajenación posterior será sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación. *Íd.*

Mediante la Ley Núm. 210-2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley del Registro de la Propiedad), el Legislador eliminó las inscripciones a un Registro de sentencias y en su lugar, ordenó que las sentencias se anotaran en las fincas. Art. 311 de la Ley 210-2015.

#### **D. La doctrina de cosa juzgada y su modalidad de impedimento colateral por sentencia**

En nuestro ordenamiento jurídico, la doctrina de cosa juzgada se encuentra tipificada en el Artículo 1204 del Código Civil, *supra*, sec. 3343. Según dispone dicho artículo, la presunción de cosa juzgada solo tendrá efecto si existe la más perfecta identidad de las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron. Esta doctrina persigue ponerle fin a los litigios luego de haber sido adjudicados de forma definitiva por los tribunales y, de este modo, garantizar la certidumbre y la seguridad de los derechos declarados mediante una resolución judicial para evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes. *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 655 (2013). Al aplicar la doctrina de cosa juzgada, se busca que se finalicen los pleitos y no someter a los ciudadanos a las molestias de tener que litigar dos veces una misma causa. *Íd.*

La doctrina de cosa juzgada es valiosa y necesaria para la sana administración de la justicia. *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 274 (2012). Por un lado, vela por el interés gubernamental de que se finalicen los pleitos y, por otro lado, se interesa en no someter a los ciudadanos a las molestias de tener que litigar dos veces una misma causa. *Íd.* Para aplicar la doctrina de cosa juzgada, el requisito de la identidad de cosas significa que el segundo pleito se refiere al mismo asunto sobre el cual versó el primer pleito, aunque las cosas hayan sufrido disminución o alteración. *Íd.*, pág. 274. La cosa es el objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción. *Íd.* Un criterio certero para determinar si existe identidad del objeto es, si un juez está expuesto a contradecir una decisión anterior afirmando un derecho nacido o naciente. *Íd.* En cuanto al requisito de identidad de causas, según interpretado por Manresa “significa el fundamento capital, el origen de las acciones o excepciones planteadas y

resueltas, y no debe confundirse con los medios de prueba ni con los fundamentos legales de las pretensiones deducidas por las partes”. *Íd.*, pág. 275. Por otro lado, la identidad de causa existe cuando los hechos y los fundamentos de las peticiones son idénticos en lo que afecta a la cuestión planteada. *Íd.* Por último, en cuanto a la identidad de las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron, el Código Civil dispone que se entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unidos a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas. Artículo 1204 del Código Civil, *supra*.

De otro lado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido la aplicación de la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral por sentencia. *PR Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc.*, 175 DPR 139, 151 (2008). Al igual que la doctrina de cosa juzgada, el impedimento colateral tiene como propósito promover la economía procesal y judicial, proteger a los litigantes contra lo que representa defenderse o probar sus reclamaciones en repetidas ocasiones tratándose de la misma controversia, evitar litigios innecesarios y decisiones inconsistentes. *Presidential v. Transcaribe, supra*, pág. 276. Esta modalidad “impide que se litigue en un pleito posterior un hecho esencial que fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior”. *PR Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc., supra*. Sin embargo, la identidad de causas no resulta necesaria para aplicar esta modalidad de cosa juzgada. *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR 452, 464 (1996). El Tribunal Supremo ha reiterado que la doctrina de impedimento colateral surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina

mediante sentencia válida y final y tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas. *Presidential v. Trancaribe, supra*, pág. 277. No procede la interposición de la mencionada doctrina cuando la parte contra la cual se interpone no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y no ha resultado ser la parte perdedora en el litigio anterior. *Íd.*

#### **E. Prescripción adquisitiva**

En Puerto Rico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse mediante la prescripción adquisitiva o también denominada usucapión. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012); Arts. 549 y 1830 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, secc. 1931 y 5241 respectivamente. La usucapión tiene el efecto de concederle al usucapiente la adquisición del dominio. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, supra*. Consumada la usucapión, el dominio se materializa o consolida en la persona, que en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese periodo con los requisitos de ley. *Íd.*<sup>10</sup>

La prescripción adquisitiva tiene la modalidad ordinaria y la extraordinaria. La ordinaria tiene dos características fundamentales, que son la existencia de un justo título y de la buena fe. *Íd.*, pág. 27.<sup>11</sup> El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido el justo título “como aquel que es legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”. *Íd.*<sup>12</sup> Por otro lado, la buena fe del poseedor se refiere a la creencia de que la persona que transmitió el dominio de la cosa era dueña de ella. *Íd.*<sup>13</sup> El Art. 1855 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 5276, establece que el término de posesión requerido para adquirir un

<sup>10</sup> Citando a *Ex parte Reyes; Rodríguez, Opositora*, 68 DPR 854 (1948).

<sup>11</sup> Citando a J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., T. II, 1983, pág. 265.

<sup>12</sup> Citando el Art. 1852 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 5273.

<sup>13</sup> Citando el Art. 1850 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 5271.

inmueble mediante prescripción ordinaria es diez años entre presentes o de veinte años entre ausentes. Por su parte, la prescripción adquisitiva extraordinaria no requiere el elemento de buena fe ni de justo título, por lo que se le requiere al poseedor un término más prolongado para que pueda adquirir la cosa o el derecho. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 839 (2011). [E]n ésta, el término requerido es de treinta (30) años para los bienes inmuebles. *Íd.*<sup>14</sup>

Un inmueble se posee en concepto de dueño por aquel que la opinión general o la percepción pública entienden es dueño unido a los actos que éste realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que pueda tener el propio poseedor. *Íd.*, pág. 839.<sup>15</sup>

Como la adquisición por prescripción requiere que se cumpla con determinado tiempo debemos indicar que la posesión se entiende interrumpida por: (1) la citación judicial hecha por el poseedor, aunque sea por un mandato del tribunal o un juez incompetente; (2) mediante el requerimiento judicial o notarial, siempre que dentro de los dos meses de practicado se presente ante el tribunal o el juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada; y (3) por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor haga del derecho del dueño. *Íd.*, pág. 840. Por otro lado, nuestro Código Civil dispone que contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, supra*, pág. 30. Esto, desde luego, no es así en la prescripción extraordinaria de treinta años. *Sucn. Rosa v. Sucn. Jiménez*, 77 DPR 551 (1954).

---

<sup>14</sup> Citando el Art. 1859 del Código Civil, *supra*, sec. 5280; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005).

<sup>15</sup> Citando a *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970).

### **F. Tercero registral**

Nuestro derecho registral inmobiliario está predicado en la presunción de que las inscripciones registrales son correctas y ciertas. *Medina y otros v. Medina Garay*, 170 DPR 135 (2007). Toda persona que adquiera de buena fe y a título oneroso algún derecho de quien en el registro aparezca con facultad para transmitirlo, será protegida en su adquisición una vez inscriba su título en el Registro de la Propiedad. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, 173 DPR 150, 168 (2008).<sup>16</sup> Así, el tercero recibe la protección de la buena fe registral, aun cuando se invalide el título del transferente, siempre que las causas de nulidad no surjan expresamente del registro. *Íd.*, pág. 169. [P]or mandato de nuestra Ley hipotecaria el tercero debe poseer buena fe al momento de adquirir para ser acreedor de la protección provista por la fe pública registral. *Íd.* Esta buena fe, a su vez, consiste en “*el desconocimiento, por parte del tercer adquirente, de la inexactitud del Registro*”. *Id.*<sup>17</sup>

Ahora bien, a los fines de que el tercero registral quede cubierto por la misma, viene llamado a acreditar el cumplimiento de los requisitos que la precitada disposición y la interpretación jurisprudencial aplicable imponen. Deberá demostrar que es un “tercero civil que de buena fe y a título oneroso, en función de un registro inexacto, adquiera, en un negocio intervivos válido, un derecho real inmobiliario inscrito a nombre de una persona que según las constancias del Registro tenga facultades para transmitirle, sin que consten clara y expresamente las causas de la inexactitud, ni concurra alguna de las excepciones a la aplicación de la fe pública registral y que, a su vez, haya inscrito su adquisición”. *Medina y otros v. Medina Garay, supra.*

---

<sup>16</sup> Citando el Artículo 105 de la Ley hipotecaria y del registro de la propiedad, 30 LPRA sec. 2355; *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591, 603-604 (1990).

<sup>17</sup> Citas omitidas en el original.

Por tanto, el tercero no puede haber tenido medios racionales o motivos suficientes para conocer el defecto que produce la nulidad o revocación del título de su transferente, so pena de que quede excluida la protección que concede el precitado artículo. *Banco Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591 (1990).

### III.

En el caso de autos, el TPI declaró Ha Lugar mediante sentencia sumaria la demanda presentada por los apelados, en virtud de la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral por sentencia. En su recurso, los apelantes arguyeron que no procedía aplicar la mencionada doctrina, y en su lugar, el TPI debió resolver en virtud de las figuras de tercero registral y prescripción adquisitiva. En respuesta, los apelados indicaron que el TPI actuó conforme a Derecho, toda vez que la controversia del caso de epígrafe giraba en torno al mismo asunto que ya fue resuelto mediante sentencia en el 1995.

Conforme surge de la normativa antes expuesta, ante una sentencia emitida sumariamente -como el caso de epígrafe- nos corresponde limitar nuestro análisis a la evidencia presentada ante el foro primario y estamos impedidos de adjudicar hechos materiales que estén en controversia. Asimismo, debemos examinar el expediente de la manera mas favorable hacia los apelantes -toda vez que se opusieron a que se emitiera sentencia sumaria- y evaluar si las mociones cumplieron con la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Luego de ello, si concluimos que no existe una controversia de hechos materiales, nos corresponde examinar si el TPI resolvió conforme a Derecho.

Debemos comenzar por señalar que los apelados no incluyeron documento alguno junto a su solicitud de sentencia sumaria. Tampoco incluyeron una relación concisa y organizada en párrafos enumerados con indicación de los párrafos o páginas de

alguna prueba admisible en evidencia en los que se establezcan los hechos esenciales y pertinentes incontrovertidos, según establecen las Reglas de Procedimiento Civil. Ello de por sí, es razón para que podamos hacer caso omiso de los hechos que señalaron en su moción dispositiva.

Luego de analizar la moción solicitando la sentencia de los apelados, la oposición presentada por los apelantes, así como los documentos incluidos en la moción en oposición y aquellos que obran en el expediente judicial, concluimos que en este caso existen hechos esenciales en controversia que deben resolverse en un juicio plenario.

Antes de dar fiel cumplimiento a la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia interpretativa, que requiere identificar los hechos controvertidos, debemos pronunciarnos en cuanto a la sentencia apelada, a los efectos de delimitar la controversia ante el TPI. Nos explicamos.

Debemos expresarnos en torno a las doctrinas aplicadas por el foro primario en su sentencia. Los apelados sostuvieron que su causa de acción presenta la misma controversia que surgió entre los antiguos dueños de las propiedades en el 1995 y por ello, debe aplicar la doctrina de cosa juzgada. No existe controversia en cuanto a que la controversia entre los antiguos dueños se presentó ante el TPI, luego de que uno de los vecinos (el dueño de la propiedad que hoy día pertenece a los apelantes) invadiera una parte del terreno de su vecino (la propiedad perteneciente a los apelados). Es un hecho incontrovertido que los antiguos dueños y las partes de epígrafe no son las mismas personas. Tampoco existe entre ellas alguna relación que constituya una excepción al requisito de identidad de parte según requiere la doctrina de cosa juzgada. Por tanto, al no configurarse los requisitos discutidos, es forzoso concluir que incidió el foro primario al aplicar la doctrina de cosa juzgada.



De otro lado, debemos señalar que la sentencia del 1995 no fue inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que la misma no tiene efecto obligatorio alguno entre las partes de epígrafe. Es decir, al no surgir del Registro de la Propiedad, la sentencia del 1995 no se convirtió en un gravamen que los obligue como nuevos adquirentes.

En su segundo señalamiento de error, los apelantes sostuvieron que incidió el foro primario al descartar sus planteamientos sobre prescripción adquisitiva y tercero registral. Respecto a ello, esta Curia no está en posición de resolver la procedencia de las mencionadas defensas, toda vez que existen controversias sobre hechos medulares; como por ejemplo:

1. Si los apelantes han poseído o no una porción del terreno de los apelados de buena fe, en concepto de dueños, de manera pública y pacífica, con justo título y conocimiento de la otra parte. De haberlo hecho, habría que examinar el tiempo transcurrido.
2. Si los apelados realizaron acercamientos respecto a los puntos de colindancia y los apelantes hicieron caso omiso a ello como se alega. Si en efecto los acercamientos se realizaron, habría que examinar el momento en que se efectuaron los mismos y el tiempo que ha transcurrido.

A tenor con lo anterior, procede la revocación de la sentencia apelada, pues no procedía emitir sentencia sumariamente ante la existencia de controversias medulares. Conforme a lo anterior, las partes deberán abstenerse de realizar actividad sobre los terrenos en disputa y en particular pendiente el litigio, no estarán obligadas a demoler las edificaciones construidas, hasta tanto no se disponga de las controversias y se determine si en efecto proceden o no las defensas afirmativas presentadas por los apelantes.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la sentencia apelada, y devolvemos el caso para su continuación conforme a lo antes expuesto.

Notifíquese.

Lo acordó y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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