

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

CAROLINE CRUZ PLUMEY
Apelada

v.

CINDY PRIETO ADAMES
Apelante

KLAN201901286

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Civil Núm.:
D AC2016-0996

Sobre: Eliminar
Invasión de
Terreno

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Flores García y el Juez Salgado Schwarz

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 20 de diciembre de 2019.

Comparece la Sra. Cindy Prieto Adames, en adelante la señora Prieto o la apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia Sumaria* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, en adelante TPI. Mediante la misma, se declaró ha lugar una *Solicitud de Sentencia Sumaria*, presentada por la Sra. Caroline Cruz Plumey, en adelante la señora Cruz o la apelada y, en consecuencia, se le ordenó a la apelante remover y/o eliminar una verja de *cyclone fence*.

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

-I-

Surge del expediente que la señora Cruz presentó una *Demanda* Sobre: Eliminar Invasión de Terreno y solicitó la remoción de una verja de *cyclone fence* que alegadamente invadía parte de un terreno de su propiedad. En esencia, planteó que conforme a la Certificación expedida por el Registro de la Propiedad

era dueña registral, en pleno dominio, de la parcela número 21-E, ubicada en el Barrio Sabana Seca de Toa Baja, Puerto Rico, con una cabida de 634.75 m.c. Arguyó, que debido a la construcción de una verja, la cabida de su terreno se redujo a 468.93 m.c. y que no obstante haberlo requerido la apelante se ha negado a remover la verja.¹

Oportunamente, la señora Prieto contestó la demanda y adujo, en síntesis, que la cabida del predio de la apelada era errónea. Alegó que el Departamento de la Vivienda le asignó una cabida de 634.75 m.c. sin considerar una segregación que se había efectuado sobre el solar en cuestión con el propósito de vender el predio segregado a la apelante. Arguyó, además, que el Departamento de la Vivienda le solicitó a la señora Cruz que no inscribiera el título del solar 21-E en el Registro de la Propiedad porque la cabida era errónea. Sin embargo, la apelada hizo caso omiso de la advertencia. Sostuvo, además, que construyó la verja antes que la señora Cruz comprara el solar 21-E.²

Así las cosas, la señora Cruz presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Alegó, en síntesis, que era la dueña registral del inmueble en controversia; que la señora Prieto había construido una verja en el terreno de su propiedad y que, aunque se lo había requerido verbalmente, la apelante se había negado a remover la verja. En fin, entendía que

¹ Apéndice de la apelante, *Demanda*, págs. 18-20; *Certificación*, págs. 47-49.

² *Id.*, *Contestación Enmendada a la Demanda*, págs. 22-40.

había cumplido con todos los requisitos de la acción reivindicatoria.³

Por su parte, la señora Prieto presentó una *Oposición de Sentencia Sumaria y Solicitud de Desestimación*. Específicamente arguyó que era improcedente dictar sentencia sumaria porque la señora Cruz sabía, conforme al Contrato de Usufructuo que suscribió, que la cabida del solar 21-E era 462.78 m.c. y no de 634.75 m.c. Alegó, además, que la inscripción registral no convalida actos o contratos nulos y que la apelada carece de legitimación activa porque no es titular del predio reclamado. Por el contrario, el dueño real del predio de 171.97 m.c. es el Departamento de la Vivienda, por lo cual es parte indispensable en este pleito. Finalmente, adujo que construyó la verja con la autorización verbal del Departamento de la Vivienda.⁴

Luego de varios trámites procesales, el TPI declaró ha lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* y ordenó la remoción de la verja de *cyclone fence* en controversia.⁵

Inconforme con dicha determinación, la señora Prieto presentó una *Moción Solicitando Reconsideración y/o Determinaciones de Hecho y Derecho Adicionales*,⁶ que el TPI denegó.⁷

³ *Id.*, *Solicitud de Sentencia Sumaria*, págs. 41-61.

⁴ *Id.*, *Oposición de Sentencia Sumaria y Solicitud de Desestimación*, págs. 62-116.

⁵ *Id.*, *Sentencia Sumaria*, págs. 2-10.

⁶ *Id.*, *Moción Solicitando Reconsideración y/o Determinaciones de Hecho y Derecho Adicionales*, págs. 11-15.

⁷ *Id.*, *Resolución*, págs. 16-17.

Insatisfecha nuevamente, la apelante presentó una *Apelación* en la que alega que el TPI cometió los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE BAYAMÓN AL DECLARAR CON LUGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE-APELADA POR EXISTIR CONTROVERSIAS QUE AMERITABAN SER CONSIDERADAS DURANTE ACTO DE JUICIO PLENARIO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE BAYAMÓN AL DECLARAR CON LUGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE-APELADA TOMANDO EN CONSIDERACIÓN QUE LA PARTE DEMANDADA-APELANTE PLANTEO FALTA DE PARTE INDISPENSABLE.

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario y discrecional, que tiene el propósito de facilitar la solución justa y rápida de los litigios y casos civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y que, por lo tanto, no ameritan la celebración de una vista en su fondo.⁸ Se trata de un mecanismo para aligerar la tramitación de un caso, cuando de los documentos que acompañan la solicitud surge que no existe disputa sobre algún hecho material y lo que procede es la aplicación del derecho.⁹

⁸ *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213 (2010); *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594 (2013).

⁹ *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, *supra*, pág. 214.

Al respecto, la Regla 36.1 de Procedimiento Civil dispone que un reclamante debe "presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada".¹⁰

Finalmente, en *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp.*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, estableció el estándar específico que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones para revisar una sentencia sumaria:

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

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos

¹⁰ Regla 36.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V).

de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*.

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

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.¹¹

B.

Según la normativa vigente, la propiedad es el derecho que le pertenece a una persona con exclusión de cualquier otra, sin limitación o menoscabo al goce y disfrute sobre el dominio de la cosa, excepto aquellas establecidas mediante legislación.¹² En particular, el Artículo 280 del Código Civil dispone que “[e]l propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”.¹³ En consecuencia, entre las acciones protectoras del dominio se encuentra la acción reivindicatoria.

En lo aquí pertinente, la acción reivindicatoria tiene como propósito reclamar la entrega de la cosa

¹¹ *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Int., Corp.*, 193 DPR 100, 118-119, 122 (2015). (Énfasis en el original) (Citas omitidas).

¹² Cód. Civ. de PR Art. 280, 31 LPRA sec. 1111.

¹³ *Id.*

cuando ésta se halle en posesión de un tercero sin título alguno sobre la misma.¹⁴ **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.**¹⁵

Finalmente, el TSPR ha explorado la distinción entre la acción de 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.¹⁶

-III-

A los efectos del resultado alcanzado basta discutir el primer señalamiento de error.

La apelante alega que hay controversia sobre la titularidad de la señora Cruz sobre el predio reclamado, ya que obra en el expediente documentación que sugiere que la cabida real del predio 21-E es 462.72 m.c. y que el remante de 171.97 m.c., que se

¹⁴ J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, Tomo III, Vol. 1, pág. 162.

¹⁵ 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).

¹⁶ *Id.*, págs. 158-159. (Citas omitidas).

pretende reivindicar, pertenece al Departamento de la Vivienda.

En cambio, la señora Cruz alega que probó cabalmente los requisitos de la acción reivindicatoria. A su entender, identificó adecuadamente la cosa que reclama, su titularidad y estableció que la misma está en posesión indebida de la apelante. En cambio, sostuvo que la impugnación del título que hace la señora Prieto no está apoyada por prueba testifical o documental y, además, es impertinente a la acción reivindicatoria.

Luego de revisar *de novo* el expediente, de la manera mas favorable a la apelante, concluimos que existe una controversia sobre la cabida del solar 21-E, propiedad de la señora Cruz. Así pues, aunque la Certificación Registral declara que el predio en controversia tiene una cabida de 634.75 m.c., obran en el expediente documentos que sugieren, por el contrario, que la cabida real es de 462.72 m.c.¹⁷ De ello, se infiere, además, que el remanente de 171.97 m.c., sobre el cual se construyó la verja en cuestión y que la apelada pretende reivindicar, podría no pertenecerle. De lo anterior es forzoso concluir, que no procede la acción reivindicatoria, en esta etapa, porque la señora Cruz no ha justificado su derecho de propiedad sobre el predio de 171.97 m.c. que pretende reivindicar.

Finalmente, conforme a los parámetros de *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Int., Corp.*,

¹⁷ Apéndice de la apelada, págs. 75, 76-78, 79, 103, 104, 105, 106, 107 y 108.

declaramos que los hechos 1, 2, 3, 4 y 6 no están en controversia.¹⁸ En cambio, los hechos 5, 7 y 8 han sido debidamente controvertidos.

-IV-

Por los fundamentos expuestos, se revoca la *Sentencia Sumaria* apelada y se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos. Debe considerar el foro sentenciador si a la luz de los criterios de *López García v. López García*,¹⁹ el Departamento de la Vivienda es parte indispensable y si resulta aplicable la doctrina de error administrativo por parte del Estado.

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

¹⁸ *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Int., Corp., supra.*

¹⁹ *López García v. López García*, 200 DPR 50 (2018).