

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

CARLOS CERNAS
OCASIO

Recurrido

v.

LYDIA ALBINO LUGO

Peticionaria

v.

NELSON OCASIO,
NYDIA RODRIGUEZ Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Recurridos

Certiorari
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de Yauco

Caso Núm.:
J4CI201600190
(701)

Sobre:

DESLINDE

KLCE201801528

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

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

Comparece la Sra. Lydia Albino Lugo (señora Albino Lugo o la peticionaria) y solicita la revocación de la Resolución emitida el 26 de junio de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Yauco (TPI o foro primario), notificada el 28 de junio de ese año. Mediante la referida *Resolución*, el TPI declaró No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la peticionaria para la adjudicación de la acción de deslinde presentada por el Sr. Carlos Cernas Ocasio (señor Cernas Ocasio o el recurrido) en su contra. A su vez, concluyó que el recurrido está facultado para continuar con la acción de deslinde de su propiedad y ordenó a las partes escoger un perito por mutuo acuerdo para establecer los linderos de ambas fincas.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, DENEGAMOS la expedición del auto de *Certiorari* presentado por la señora Albino Lugo.

I

El 23 de mayo de 2016, el señor Cernas Ocasio presentó una Demanda sobre deslinde ante el foro primario. Allí alegó que es dueño de una propiedad localizada en el Barrio Tallaboa Alto del municipio de Peñuelas y que tiene la siguiente descripción;

RÚSTICA: Predio de terreno localizado en el Barrio Tallaboa Alta del término municipal de Peñuelas, Puerto Rico, con una cabida superficial de 3,144.312 metros cuadrados, equivalentes a 0.80 cuerdas, en colindancias por el NORTE con tierras de la sucesión de Anastacio Vega; por el SUR con terrenos de la Sucesión de Ramón Rentas; por el ESTE con terrenos de las Sucesiones de Ramón Rentas Higinio y Ana matos; y por el OESTE con un camino vecinal y con terrenos de la Sucesión de Alejandro Rodríguez. Contiene una estructura en construcción mixta, dedicada a vivienda.

El señor Cernas Ocasio sostiene en la acción de deslinde presentada ante el TPI que la señora Albino Lugo, quien es vecina del Barrio Caracoles en Peñuelas, ocupa terrenos pertenecientes a éste en un área aproximada de 198.24 metros cuadrados. Sostiene además el señor Cernas Ocasio que la señora Albino Lugo no le permite acceso a su propiedad por haber colocado un portón y tener absoluto control sobre éste impidiendo así el libre acceso y tránsito de vehículos; que esta construyó una verja de cemento, por lo que solo puede llegar a su propiedad a través de un área menos accesible. El señor Cernas Ocasio afirmó ante el TPI que había realizado múltiples requerimientos judiciales a la aquí peticionaria sin obtener respuesta, por lo cual solicitó el deslinde de las propiedades.

El 9 de septiembre de 2016 la señora Albino Lugo presentó *Contestación a la Demanda* y allí negó las alegaciones del señor Cernas Ocasio. La peticionaria alegó que el recurrido tiene acceso a su propiedad por un puente peatonal y que tanto la verja de cemento como el portón fueron construidos y colocados por ella años antes de que el señor Cernas Ocasio adquiriera la propiedad. Como defensas afirmativas la señora Albino Lugo levantó las siguientes: que había adquirido su propiedad el 7

de abril de 1995, mediante la Escritura Pública Número Veintiocho (28) otorgada ante el Notario Felipe Pérez Cruz, o sea, nueve años antes de que el señor Cernas Ocasio adquiriera la propiedad; que el portón al que alude el señor Cernas Ocasio, es el camino de entrada hacia la propiedad de la señora Albino Lugo; que el Municipio de Peñuelas certificó el 12 de febrero de 2012 que el camino que existe en la propiedad de la señora Albino Lugo es para su uso personal y privado y, por último, que faltan partes indispensables.

En igual fecha, la señora Albino Lugo presentó Demanda Contra Tercero contra el Sr. Nelson Ocasio y otros (terceros demandados), en la que alegó que son colindantes obligados a darle al señor Cernas Ocasio acceso a la propiedad y que además, estos terceros demandados construyeron un garaje en el camino municipal que le obstaculizan el paso. Los terceros demandados contestaron la Demanda Contra Tercero y alegaron que el Municipio de Peñuelas no es propietario del terreno donde ubica el garaje y que este le pertenece al señor Cernas Ocasio, que no tienen título de propiedad sobre el terreno en controversia, y que tampoco son colindantes con el terreno que alega ser dueña la peticionaria.

El 30 de agosto de 2017, la señora Albino Lugo presentó *Moción de Sentencia Sumaria* en la que argumentó que la acción presentada era una de deslinde y reivindicación, toda vez que el señor Cernas Ocasio alega que la peticionaria ha ocupado 198.24mc que son de su pertenencia. Así las cosas, la señora Albino Lugo impugnó el título del señor Cernas Ocasio y alegó que título es ineficaz, pues no consta en escritura pública y que el señor Cernas Ocasio carece de legitimación activa para instar la acción de deslinde.

El 17 de enero de 2018 el señor Cernas Ocasio presentó ante el TPI una *Moción Para Que se Desestime la Solicitud de Sentencia Sumaria Presentada Por la Parte Demandada y Para Que Se Desestime La Solicitud De Sentencia Sumaria Presentada Por La Parte Demandada y Para Que Continúe[sic] Los Procesos*. Allí alegó que la acción de deslinde no

requiere título perfecto sino suficiente, donde se describa la propiedad, y que en ausencia de título, este se puede establecer por la posesión de los colindantes.

El 26 de junio de 2018 el foro primario emitió *Resolución* en la cual declaró No Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la peticionaria, por entender que existen controversias sobre hechos esenciales particularmente sobre si las colindancias y linderos de las fincas pertenecientes a las partes están claramente establecidas o si por el contrario la peticionaria está ocupando terrenos que no le pertenecen. El TPI determinó como hechos incontrovertidos únicamente que el señor Cernas Ocasio adquirió su propiedad mediante contrato privado; que éste nunca se elevó a escritura pública, y que la señora Albino Lugo adquirió su propiedad mediante la Escritura Pública Número Veintiocho sobre Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios, otorgada el 7 de abril de 1995 ante el Notario Público Felipe Pérez Cruz. Además, el foro primario concluyó que el señor Cernas Ocasio está facultado para continuar con la causa de acción de deslinde de su propiedad. Finalmente, el TPI ordenó a las partes escoger un perito por mutuo acuerdo para establecer los linderos de ambas fincas y a notificar al tribunal en quince días el perito escogido.

El 9 de julio de 2018, la señora Albino Lugo *presentó Moción de Reconsideración* en la que planteó que existen otros hechos incontrovertidos que el foro primario no consideró. Sostiene la señora Albino Lugo que existe nueva evidencia referente a una carta cursada por el señor Cernas Ocasio a los terceros demandados en lo cual solicita la remoción de una casa de madera deteriorada en su propiedad por constituir un estorbo. Argumenta la peticionaria que por ello procede la desestimación de la demanda presentada por el señor Cernas Ocasio.¹ Tras concederle término a las partes para presentar su oposición a la solicitud de reconsideración de la señora Albino Lugo, el Sr. Nelson Ocasio compareció como tercero demandado mediante *Moción en Cumplimiento*

¹ Véase Pág. 78 del Apéndice del *Certiorari*

de Orden. En ajustada síntesis alegó que contestó dicha comunicación; que el terreno en donde enclava esa propiedad no le pertenece al señor Cernas Ocasio, sino a la sucesión de Vicente Ocasio y Sara Serrano; y que el señor Cernas Ocasio no hizo alegación en la Demanda sobre ello sino contra la señora Albino Lugo, por lo que no puede adjudicarse la propiedad de ese terreno.

Asimismo, compareció el señor Cernas Ocasio mediante *Moción en Cumplimiento de Orden y Réplica* y sostiene que, toda vez que la Resolución emitida por el TPI versa sobre su legitimación para presentar la acción de deslinde y sobre la denegatoria del foro primaria a adjudicar sumariamente el reclamo, procede denegar la solicitud de reconsideración presentada por la señora Albino Lugo

Así las cosas, mediante Resolución de 22 de agosto de 2018, notificada el 3 de octubre de ese año, el foro primario declaró No Ha lugar la reconsideración solicitada por la señora Albino Lugo.

Inconforme, la peticionaria recurre ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de epígrafe y señala la comisión de los siguientes errores por parte del TPI:

Primer Error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte peticionaria.

Segundo Error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la moción de reconsideración instada por la demandada-tercera demandante al no adjudicar nueva evidencia y admisión que apoyan la solicitud de la parte demandada. Además, erró al no tomar en consideración la eliminación de las alegaciones referentes a servidumbre de paso y no hacer expresiones sobre la acumulación de partes indispensables.

El 20 de noviembre de 2018, comparece el señor Cernas Ocasio mediante *Moción Para Expresar Los Méritos Del Recurso y en Oposición a Que Se Expida El Mismo*. En primer lugar, este aclara que el Sr. Nelson Ocasio, tercero demandado, no es colindante del recurrido sino que ocupa y mantiene su propiedad dentro de los terrenos de señor Cernas Ocasio y

que el caso sometido ante el foro primario no es una solicitud de servidumbre de paso sino una acción de deslinde presentada por el recurrido contra la peticionaria por entender que existe confusión de colindancias. Finalmente, el recurrido sostiene que no incidió el TPI al concluir que tiene legitimación para instar la acción de deslinde y que la expedición del auto de *certiorari* en estos momentos constituiría un fracaso de la justicia.

II

A. *Certiorari*

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error cometido por un tribunal inferior. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Se trata de un recurso extraordinario en el que se solicita que este Tribunal ejerza su discreción para corregir un error cometido por el Tribunal de Primera Instancia. Distinto a los recursos de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir o denegar el auto de *certiorari*. *Íd.* Por tanto, “[...] descansa en la sana discreción del foro apelativo el expedir o no el auto solicitado.” *Íd.*

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, delimita con precisión los asuntos en los que este Tribunal intermedio puede revisar resoluciones y órdenes interlocutorias mediante el recurso de *certiorari*. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta edición, San Juan, Puerto Rico, LexisNexis de Puerto Rico, Inc., 2010, sec. 5515a, págs. 475-476. La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V R. 52.1, dispone que:

[e]l recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos

esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de certiorari, en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

En armonía con lo anterior, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40, dispone que para expedir un auto de *certiorari*, este Tribunal debe tomar en consideración los siguientes criterios:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se encuentra el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido al pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

B. *El Deslinde*

El Art. 319 del Código Civil, dispone que “[t]odo propietario tiene derecho a pedir el deslinde de su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes y que la misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales. 31 LPRA sec. 1211. Dispone además el Art. 320 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1212 que “[e]l deslinde será de conformidad con los títulos de cada propietario, y a falta de títulos suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes. La acción de deslinde tiene el propósito de determinar los linderos confundidos de dos

heredades contiguas. *Zalduondo v. Méndez*, 74 DPR 637, 641-642 (1953). La sentencia de deslinde, tiene el único efecto de precisar las colindancias de determinados inmuebles. Dicha sentencia no da ni quita derechos. *Zalduondo v. Méndez*, supra, a la pág. 644.

III

En el caso que nos ocupa el foro primario denegó la solicitud de sentencia sumaria presentada por la peticionaria por entender que hay controversia sustancial sobre los linderos de las propiedades de las partes y además, le reconoció legitimación activa al señor Cernas Ocasio para instar la acción de deslinde, aún cuando éste carecía de título registral al momento de la presentación de la demanda.

Toda vez que la acción de deslinde no requiere escritura pública ni título perfecto, sino uno suficiente donde se describa la propiedad y que además, este se puede establecer por la posesión de los colindantes, no abusó de su discreción el foro primario al acreditar la facultad del recurrido para instar la acción de deslinde en estos momentos. El foro primario tampoco incurrió en pasión, perjuicio o parcialidad al denegar la solicitud de sentencia sumaria presentada por la peticionaria y al decidir celebrar una vista evidenciaria a los fines de determinar y adjudicar las controversias de hecho luego de la presentación de prueba pericial para establecer las colindancias y linderos de las fincas pertenecientes a las partes.

Conforme a los criterios que establece la Regla 40 de nuestro Reglamento, razonamos que la etapa del procedimiento en la que se encuentra el caso de deslinde ante el foro primario **no es** la más propicia para su consideración, y la expedición del auto en estos momentos causaría un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

La Resolución recurrida no presenta un asunto que amerite nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. Entendemos que los argumentos de la parte Peticionaria no nos mueven a ejercer nuestra facultad revisora e intervenir con el dictamen recurrido.

En ausencia de abuso de discreción o de error craso y manifiesto por parte del foro primario, resolvemos no intervenir con la Resolución recurrida. Por consiguiente, denegamos la expedición del auto solicitado.

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Resolución, denegamos la expedición del auto de *Certiorari* solicitado por la señora Albino Lugo.

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