

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

JUAN HERNÁNDEZ, ET ALS

Apelado

v.

RAMIRO MALAVÉ OLMEDA,
ET ATS

Apelante

KLAN202000759

Apelación **-se
acoge como
certiorari-**
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de San
Lorenzo

Caso Núm.:
E2CI201100355

Sobre: Deslinde y
Amojonamiento

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Pagán Ocasio.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2020.

Por la vía sumaria, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) declaró con lugar una demanda mediante la cual se solicitaba el deslinde entre dos fincas vecinas y se planteaba una causa sobre daños y perjuicios como consecuencia de lo anterior. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que erró el TPI, pues el récord no permitía que se dictara sentencia por la vía sumaria, ante la existencia de hechos en controversia y la ausencia de prueba sobre daños.

I.

El 7 de julio de 2011, el Sr. Juan Hernández Gómez, la Sra. Teresita Hernández Figueroa y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (los “Demandantes” o “Apelados”), presentaron la acción de referencia (la “Demanda”) contra el Sr. Ramiro Malavé Olmeda (el “Demandado”, “Sr. Malavé” o “Apelante”). Se alegó que el Demandado, sin autorización legal, movió los puntos de unas colindancias para su propio beneficio, privando a los Demandantes de su propiedad tras haberla dejado

enclavada. Se solicitó al TPI que ordenara al Demandado a abstenerse de invadir la propiedad de los Demandantes, respetar el punto de colindancia y abstenerse de molestar a los Demandantes. Además, se solicitó que se le concediera el paso a la finca y que se condenara al Apelante por los daños y perjuicios alegados en la Demanda.

La Demanda se enmendó en varias ocasiones para incluir a varios colindantes como codemandados. Estos son: el Sr. Pedro Crespo Claudio (el “Sr. Crespo”), su esposa la Sra. Carmen Martínez González, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, y el Sr. José Israel Ortiz Rivera (el “Vendedor”).

Los demandados contestaron la Demanda; además, el Apelante reconvino contra los Demandantes, quienes contestaron dicha reconvención. La teoría del Apelante es que el paso a la finca de los Demandantes debía discurrir por otra finca (no la suya), pues (i) el otro acceso es más cómodo y cercano a la vía pública, y (ii) fue el dueño de quien proveería ese otro acceso quien le vendió a los Demandantes.

Tras varios trámites, el 3 de agosto de 2016, los Demandantes presentaron una *Solicitud de Sentencia Sumaria* (la “Moción”), con la cual acompañaron: 1) declaración jurada del Sr. Agenol González Flores y 2) declaración jurada del Sr. Claudio Hernández Infante, colindante de las fincas en controversia. La declaración jurada del Sr. González tiene una página y, en lo pertinente, únicamente se consigna que “desde donde ubica el roble hasta el camino forman una línea recta, formando el punto de colindancia, sin ningún cambio de dirección” [sic]. A esta declaración se anejó una foto del roble. La declaración jurada del Sr. Hernández Infante tiene dos páginas y, en lo pertinente, únicamente se consigna que: el “punto [de colindancia] siempre ha sido desde el roble en línea recta hacia el camino” y que el Demandado “movió el punto hacia la izquierda

de manera tal que ya no es una línea recta”, ello sobre la base de que es el Demandado el “dueño de la cerca ... que divide las dos fincas y del portón de acero que divide las fincas del camino público”. Con la declaración, se acompañaron varias fotos.

El Demandado se opuso a la Moción, con lo cual acompañó una declaración jurada de una página en la cual, en lo pertinente, consignó: (i) “Niego que desde donde ubica el roble hasta el camino siempre ha habido una línea recta, formando un punto de colindancia, sin ningún cambio de dirección” y (ii) “Niego rotundamente el haber movido un punto hacia la dirección izquierda, haciendo así que no se identifique línea recta”. Con la declaración, acompañó una foto.

Además, el Vendedor presentó un escrito mediante el cual apoyó que se declarara con lugar la Moción. Acompañó una declaración jurada, en la cual consignó que era quien le había vendido la propiedad a los Demandantes. Aseveró que la entrada y salida de la finca de los Demandantes era y debe ser por “donde reclama[n] los Demandantes su entrada y salida”. Adujo que el paso entre la finca de los Demandantes, y la suya, era “impráctico, sino imposible, ... ya que lo divide una quebrada de difícil acceso”.

Luego de haber realizado una vista ocular, mediante una sentencia notificada el 28 de junio de 2017 (el “Dictamen”), el TPI dictó la *Sentencia* apelada. Nada se dispuso sobre la reconvencción presentada por el Demandado. El TPI aceptó la versión de los hechos consignada en las declaraciones juradas presentadas en apoyo de la Moción y descartó la versión contradictoria consignada en la declaración jurada sometida por el Demandado. El TPI declaró con lugar la Demanda, ordenó al Demandado a cesar y desistir de prohibir el acceso de los Demandantes a su propiedad, y le condenó a satisfacer una indemnización “no menor” de \$15,000.00 por concepto de daños y perjuicios, más “una suma razonable” por

concepto de costas, honorarios de abogado, e intereses. No se consignó en qué consistieron los daños, ni se hizo referencia a prueba alguna en apoyo de dicha condena.

El 12 de julio de 2017, el Sr. Malavé solicitó reconsideración, lo cual fue denegado mediante una Resolución notificada el 25 de agosto de 2020. El 24 de septiembre, el Demandado presentó el recurso que nos ocupa. Plantea la comisión de los siguientes errores:

- A. Erró el TPI al declarar con lugar la moción de sentencia sumaria de la parte apelada, sin cumplir ésta con el mínimo criterio legal ni jurisprudencial para declararla con lugar y dictar una sentencia sumaria.
- B. Erró el TPI al concluir la inexistencia de controversias de hechos sustanciales en este proceso y declarar ha lugar la solicitud de Sentencia sumaria basada en prueba totalmente inadmisibles, contradictoria y/o no conforme al derecho mínimo exigido por la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009 y su jurisprudencia interpretativa.
- C. Erró el TPI al declarar no ha lugar la Moción de Reconsideración de sentencia ante la existencia, aun sin resolver, de múltiples controversias sustanciales de hecho y derecho en el proceso de marras.
- D. Erró el TPI al conceder una compensación por concepto de daños y perjuicios, sin la celebración de una vista previa ni prueba en apoyo.
- E. Erró el TPI al imponer a la parte apelante costas y honorarios de abogado.

El 25 de noviembre, los Demandantes se opusieron al recurso. Prescindiendo de trámites ulteriores, de conformidad con lo autorizado por la Regla 7(B)(5) de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B)(5), resolvemos.¹

¹ Acogemos el presente recurso como una petición de *certiorari*, pues el Dictamen no es una sentencia apelable. Ello pues el TPI no ha adjudicado la reconvención presentada por el Demandado. Aunque la Regla 42.3 permite al TPI disponer de una reclamación, sin esperar a la disposición total de un caso, para que dicho dictamen sea final y apelable, es necesario que el TPI concluya expresamente que no existe razón para posponer el dictamen hasta la resolución total del pleito. *Torres Capeles v. Rivera Alejandro*, 143 DPR 300, 312 (1997). Ello no ocurrió aquí. Sin embargo, en el ejercicio de nuestra discreción, determinamos que procede expedir el auto de *certiorari* con el fin de revisar el Dictamen, en aras de la economía procesal, particularmente dada la naturaleza dispositiva del Dictamen y el tracto prolongado y accidentado del caso de referencia. Véase *800 Ponce de León Corp. v. Am. Intl. Ins. Co. of P.R.*, 2020 TSPR 104, 205 DPR ____

II.

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. Véase *Rodríguez García v. Univ. Carlos Albizu*, 200 DPR 929 (2018); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200.

La Regla 36 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, rige el proceso mediante el cual una parte puede solicitar al tribunal que dicte sentencia sumaria a su favor. Cuando cualquier parte solicite que el pleito sea resuelto por la vía sumaria, deberá demostrar “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”. 32 LPRA Ap. V, Rs. 36.1 y 36.2.

El criterio rector al momento de considerar la procedencia de un dictamen sumario es que no haya controversia sobre los hechos esenciales y pertinentes, según alegados por las partes en sus respectivas solicitudes y/o oposiciones, y que sólo reste aplicar el derecho. Véanse *Rodríguez García*, 200 DPR a la pág. 941; *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 661 (2017); *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594-595 (2013).

El TPI no debe dictar sentencia sumaria cuando: (1) *existen hechos materiales y esenciales controvertidos*; (2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) *surja de los propios documentos que se acompañan con la moción, una controversia real sobre algún hecho material y esencial*; o (4) como

(resolviendo que, en protección del “principio de economía procesal”, y con el fin de no “retras[ar] ...de forma innecesaria” la resolución final de un caso, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, no impide expedir el auto de *certiorari* cuando el dictamen interlocutorio “puede[] afectar sustancialmente el resultado de un pleito” o “limit[ar] sustancialmente [una] reclamación”, particularmente cuando el caso ha tenido un “trámite procesal extenso”). Adviértase que la Demanda data del 2011, el Dictamen fue emitido en el 2017, y la reconsideración no fue resuelta hasta tres años después.

cuestión de derecho, no procede. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586 (2013); *González v. Multiventas*, 165 DPR 873, 889 (2005); *PFZ Properties, Inc. v. General Accident Insurance Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994).

III.

La causa de acción para solicitar el deslinde está reglamentada por Artículos 319 y 320 del Código Civil de Puerto Rico. El Artículo 319 dispone que “todo propietario tiene derecho a pedir el deslinde de su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes”. 31 LPRA sec. 1211. Por otro lado, el Artículo 320 establece que el “deslinde será de conformidad con los títulos de cada propietario, y a falta de títulos suficientes, por lo que resultare la posesión en que estuvieren los colindantes.” 31 LPRA sec. 1212.

La acción de deslinde tiene el propósito de determinar los linderos confundidos entre dos heredades contiguas. *Zalduondo v. Méndez*, 74 DPR 637, 641-642 (1953). Es una acción disponible a “todos los propietarios cuyas propiedades limítrofes tienen confundidos sus linderos por causas naturales, accidentes fortuitos o actos voluntarios de tercero, debiendo concurrir todos a un solo juicio...”. *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624, 627-628 (1954).

Asimismo, esta acción de deslinde es imprescriptible. Artículo 1865 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5295. El hecho de haberse intentado o practicado una acción de deslinde no impide que se vuelva a hacer, si existen nuevas causas que lo justifiquen. *Zayas v. Autoridad de Tierras*, 73 DPR 897, 901 (1952). La sentencia de deslinde tiene el único efecto de precisar las colindancias de determinados inmuebles. Dicha sentencia “no da ni quita derechos.” *Zalduondo*, 74 DPR a la pág. 644; *Zayas*, 73 DPR a la pág. 901; *La O v. Rodríguez*, 28 DPR 636, 638 (1920). Por eso es que no perjudica al demandado la norma que impide litigar en el

procedimiento de deslinde la prescripción adquisitiva de las partes. *Zalduondo*, 74 DPR a la pág. 644.

Los principios expuestos revelan que la acción de deslinde tiene dos características distintivas. Una de ellas resulta evidente: el deslinde pretende individualizar los inmuebles, sin determinar, directamente, quién es su dueño. Por otro lado, en esta acción no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su interpretación. Es en virtud de estas características que el deslinde “no da ni quita derechos”. *Íd.*; *Zayas v. Autoridad de Tierras*, 73 DPR a la pág. 901; *La O v. Rodríguez, supra*. Por ejemplo, el propietario que desea recuperar un terreno de su colindante podría solicitar el deslinde para, precisamente, identificar el terreno. Véase, *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624, 627-628 (1954); Art. 1319 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1211.

IV.

Concluimos que erró el TPI al resolver esta acción por la vía sumaria. Existen controversias sobre los siguientes hechos: 1) si la propiedad de los Demandantes tenía acceso a la vía pública cuando la adquirieron en el 2007; 2) qué acceso hacia la vía pública es el más idóneo para la finca de los Demandantes; (3) si existía alguna propiedad (no del Demandado) que estuviera obligada a proveer dicho acceso; 4) si el Demandado movió los puntos de las colindancias; y 5) cuáles son los linderos de los predios en controversia.

Adviértase, en particular, que en cuanto a los hechos medulares (por ejemplo, ubicación de la colindancia y si el Demandado la movió), el récord contiene declaraciones juradas que son claramente contradictorias entre sí. Por tanto, no podía el TPI, sobre la base del récord que tenía ante sí, aceptar la versión de los Demandantes y descartar la del Demandado. Ante la controversia entre lo aseverado en las diversas declaraciones juradas, era

indispensable adjudicar estos hechos a través del correspondiente juicio.

Además, el TPI erró al dejar sin adjudicar la solicitud de los Demandantes sobre deslinde y amojonamiento. Aun si, luego del juicio, se determinase que el Demandado movió los puntos de colindancia, sería necesario que el TPI lleve a cabo el deslinde y amojonamiento solicitado.

También erró el TPI al condenar al Demandado a pagar daños. Nada en el récord permitía tal conclusión. Ninguna de las declaraciones en apoyo de la Moción sustentan una determinación de que los Demandantes han sufrido daño alguno. Tampoco hubo prueba alguna que le permitiese al TPI aquilatar a cuánto ascenderían estos supuestos daños. Luego del juicio correspondiente, el TPI presumiblemente estará en posición de determinar si alguna de las partes sufrió daños que deban ser compensados.

De forma similar, erró el TPI al determinar que procedía una suma (no consignada en el Dictamen) por honorarios de abogado e intereses. El TPI no determinó que el Demandado hubiese sido temerario, ni articuló dato alguno que pudiese sustentar tal conclusión.

En fin, el TPI debió celebrar una vista evidenciaria en la que las partes tuvieran la oportunidad de presentar la prueba que estimaran pertinente sobre los hechos que están en controversia. Solo mediante un examen concienzudo de toda la prueba, y ante un cuadro fáctico completo y debidamente apoyado en prueba, podrá el TPI tomar una decisión justa y certera en este caso.

V.

Por los fundamentos que anteceden, y acogido el recurso como una petición de *certiorari*, se expide el auto solicitado, se revoca la decisión recurrida y se devuelve el caso al Tribunal de Primera

Instancia para procedimientos ulteriores compatibles con lo aquí expresado y resuelto.

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