

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

VÍCTOR ABAD  
SEPÚLVEDA RAMOS

Recurrido

v.

PALMAS HILL PARTNERS,  
LLC

Peticionaria

KLCE202000092

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Humacao

Sobre: Deslinde,  
Reivindicación

Caso Número:  
HSCI201101257

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Hernández Sánchez<sup>1</sup>

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico a 29 de junio de 2020.

La parte peticionaria, Palmas Hill Partners LLC, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que dejemos sin efecto la determinación emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, el 23 de abril de 2019, notificada el 24 de abril 2019. Mediante la misma, el foro *a quo* declaró *No Ha Lugar* una *Moción de Sentencia Sumaria* promovida dentro de una acción de deslinde y reivindicación incoada por el señor Víctor A. Sepúlveda Ramos (recurrido).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se deniega la expedición del auto solicitado.

**I**

El 13 de octubre de 2011, el recurrido presentó la demanda de epígrafe. En virtud de la misma, alegó ser el titular de un terreno sito en el municipio de Humacao, destinado a la operación de una estación de gasolina. Conforme adujo, la parte peticionaria adquirió

---

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa Núm.: TA-2020-069 se designó al Juez Juan R. Hernández Sánchez para entender y votar en el recurso de epígrafe, debido a que la Hon. Mildred I. Surén Fuentes se acogió a los beneficios del retiro el 10 de febrero de 2020.

el inmueble colindante a su predio. Al respecto afirmó que esta, ilegalmente y de mala fe, usurpó su propiedad en, aproximadamente, 800 metros cuadrados. Específicamente, indicó que, sin su anuencia, la entidad empleó el uso de personal y de maquinaria para replantar y asfaltar su terreno. Por igual, el recurrido sostuvo que, pese a sus reclamos, la entidad peticionaria, con conocimiento expreso de que no le era lícito, ejerció actos de dominio sobre su propiedad, negándose a cesar en su conducta.

En su demanda, el recurrido se reafirmó en que la parte peticionaria incurrió en actos ilegales de usurpación al edificar de mala fe en un predio ajeno. De este modo, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que emitiera la orden correspondiente sobre reivindicación, proveyera para el deslinde de las propiedades en controversia, así como para el resarcimiento debido. En este último contexto, solicitó una compensación no menor de \$100,000 por concepto de los daños y perjuicios causados. A su vez, y tras destacar que la parte peticionaria utilizaba su propiedad para fines comerciales, amparándose en la doctrina del enriquecimiento injusto, el recurrido solicitó una indemnización adicional a razón de una renta mensual no menor de \$75.00 por metro cuadrado, a computarse desde abril de 2011. El recurrido solicitó una partida independiente de \$25,000 como pago de honorarios de abogado. La demanda de epígrafe se acompañó con copia de la escritura de compraventa del inmueble del recurrido.

La parte peticionaria presentó su alegación responsiva. En esencia, sostuvo que, contrario a lo aducido por el recurrido, nunca usurpó terreno alguno de su propiedad. Según afirmó, tanto ella, como los anteriores dueños del terreno, habían mantenido la posesión a justo título, pública y pacífica del predio en disputa de manera ininterrumpida por más de treinta años. Añadió que, al momento en el que el recurrido adquirió su solar, ambas

propiedades involucradas estaban demarcadas por una verja. Al respecto afirmó que la faja de terreno objeto de litigio siempre estuvo dentro de la finca que adquirió. De este modo, la parte peticionaria levantó la defensa de prescripción adquisitiva (usucapión) a su favor, reclamando, así, la titularidad del terreno en cuestión. Igualmente, afirmó que, toda vez el recurrido adquirió su finca a precio alzado, estaba impedido de reclamar porción de terreno alguna fuera de lo definido por las colindancias, aun cuando la realidad registral de su propiedad incluía el pedazo de terreno en disputa. La parte peticionaria reconvino en contra del recurrido, a fin de que se decretara la titularidad de la faja en controversia a su favor, amparándose en las condiciones de su posesión y la de los anteriores dueños de su inmueble, lo cual, a su juicio, evidenciaba la concurrencia de los elementos de la figura de la usucapión.

Tras ciertos trámites propios al curso del pleito, el 11 de agosto de 2017, la parte peticionaria presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*. En la misma reprodujo sus previos argumentos sobre prescripción adquisitiva de la faja de terreno en controversia. En términos generales, alegó que no existía controversia de hechos sobre la forma en la que el recurrido adquirió su predio para continuar la operación de una estación de gasolina, así como, tampoco, en cuanto a que este, conforme admitió en su deposición, nunca poseyó el pedazo de terreno reclamado. En cuanto a ello, indicó que el recurrido conocía que el predio en cuestión se encontraba dentro de las demarcaciones territoriales del solar colindante y que su anterior dueño, desde la década del 1970, poseía y utilizaba el mismo. La parte peticionaria también afirmó que, al adquirir los solares contiguos al inmueble del recurrido, lo hizo bajo el entendido de que la faja de terreno en disputa estaba comprendida dentro de lo que se le vendió. Así, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que dictara sentencia sumaria a su favor, mediante la cual

se desestimara la causa de acción de epígrafe y decretara su derecho de dominio sobre el predio en controversia, toda vez haberse consumado el término legal dispuesto de treinta (30) años para la prescripción adquisitiva extraordinaria.<sup>2</sup>

El recurrido presentó *Escrito en Oposición a Sentencia Sumaria y Petición para que se Dicte Sentencia en Favor de la Parte Demandante*. En esta ocasión, afirmó que, contrario a lo expuesto por la parte peticionaria, una vez adquirió su inmueble, tomó efectiva posesión del mismo, incluyendo la faja de terreno en litigio. Según adujo, la parte peticionaria interrumpió de manera violenta dicho derecho, removiendo las verjas de colindancia y efectuando obras de edificación en su predio. Por igual, indicó que, distinto a lo planteado, existía una genuina controversia respecto al modo en el que advino a ser titular de su solar, ello a los fines de que se resolviera sobre la verdadera cabida del mismo. Igualmente, sostuvo que resultaba preciso auscultar el efecto de los documentos inherentes a la operación de su estación de gasolina sobre la cabida del inmueble, así como, también, la legitimidad de las obras realizadas en el predio colindante, el efecto de sus reclamaciones extrajudiciales en su intento de proteger su derecho, y la efectividad de las actuaciones del anterior dueño de la propiedad de la peticionaria, a fin de que las mismas le beneficiaran para invocar la figura de la prescripción adquisitiva. Así, y tras nuevamente aludir

---

<sup>2</sup> La parte peticionaria acompañó su solicitud con la siguiente prueba documental: 1) una declaración jurada suscrita por el señor Carlos E. Suárez Reyes, presidente de la entidad compareciente, dando fe de las alegaciones esbozadas; 2) copia de la transcripción de la deposición del recurrido, con fecha del 17 de diciembre de 2012; 3) copia de ciertos documentos estipulados por las partes respecto a las operaciones de la estación de gasolina propiedad del recurrido; 4) copia del contrato de compraventa de la propiedad del recurrido; 5) copia de la escritura de compraventa del predio del, recurrido, con expresión de la cabida del mismo; 6) copia de un reporte ambiental de la operación de la estación de gasolina del recurrido; 7) copia de la escritura de compraventa del inmueble de la parte peticionaria; 8) copia de una fotografía aérea del solar de la peticionaria; 9) copia de la deposición tomada al señor Ángel González Beltrán, contratista del anterior dueño de la propiedad de la parte peticionaria para ejecutar labores en el solar; 10) copia de la deposición tomada a la señora Maribel Rivera Alvarado, hija del anterior dueño del predio de la entidad peticionaria.

al contenido de su escritura de compraventa, ello en cuanto a la descripción registral de su predio y reafirmandose en que la parte peticionaria incumplió con derrotar los méritos de su acción reivindicatoria, el recurrido solicitó que se denegara la solicitud de sentencia sumaria.<sup>3</sup>

Así las cosas, luego de que el Tribunal de Primera Instancia celebrara una vista argumentativa y tras efectuarse una inspección ocular de los predios en controversia, el 23 de abril de 2019, con notificación del siguiente día, el foro primario emitió la *Resolución* aquí recurrida. En virtud de la misma declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte peticionaria. En su dictamen dispuso que, a tenor con toda la prueba sometida a su haber, surgían ciertas controversias de hechos esenciales del asunto que hacían meritoria su dilucidación ordinaria. Específicamente dispuso que resultaba preciso auscultar, mediante evidencia pertinente a los efectos, la verdadera intención de las partes involucradas en la compraventa del solar perteneciente al recurrido, ello a la luz de lo consignado en la escritura pública correspondiente. Por igual, el foro *a quo* concluyó que existía una genuina disputa sobre si, en efecto, concurrieron los criterios de la prescripción extintiva extraordinaria a favor de la entidad peticionaria. En dicho contexto, la Juzgadora señaló que se hacía menester entender sobre la eficacia de las reclamaciones extrajudiciales del recurrido sobre el curso del plazo de treinta (30) años reconocido para la consumación de la usucapión de mala fe. Mediante moción a los efectos, la parte peticionaria solicitó la reconsideración de lo resuelto, así como una expresión de determinaciones de hechos y

---

<sup>3</sup> El recurrido acompañó su escrito de oposición con los siguientes documentos: 1) copia de la escritura de compraventa de su inmueble, con expresión de su cabida; 2) copia de una declaración jurada por él suscrita, dando fe de la veracidad de las alegaciones de su reclamación; 3) copia de la deposición tomada al señor Carlos E. Suárez Reyes, presidente de la entidad peticionaria; 4) copia de la contestación al interrogatorio cursado a la parte peticionaria.

conclusiones de derecho adicionales. Sin embargo, el Tribunal de Primera Instancia denegó la referida solicitud.

Inconforme, el 28 de enero de 2020, la parte peticionaria compareció ante nos mediante el presente recurso de *certiorari*. En el mismo plantea lo siguiente:

Erró el TPI al resolver que era medular pasar juicio de cuál fue la intención del recurrido al comprar; si al hacerlo lo hacía considerando la totalidad de la cabida establecida en la descripción registral, o no, por cuanto ello no constituye controversia alguna identificada por las partes en el informe.

El TPI erró cuando, al evaluar una moción de sentencia sumaria, descartó injustificadamente elementos probatorios importantes (hechos no sujetos a controversia) que le fueron sometidos (hechos debidamente probados con documentos, fotos y declaraciones juradas de deposiciones tomadas como parte del proceso) que demuestran que el predio en controversia se encuentra hace más de cuarenta (40) años verjado y como un todo dentro de la finca que hoy pertenece a Palmas Hill, los dos anteriores dueños tomaron su posesión que ha sido en carácter de dueño, de forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpidamente y sin perturbación alguna por más de cuarenta años, por lo que erró al no resolver que quedó probada la defensa de prescripción “usucapión” y al no dictar sentencia sumaria resolviendo que el predio pertenece a Palmas Hill.

Luego de examinar el expediente que nos ocupa, procedemos a expresarnos.

## II

Mediante la presentación de un recurso de *certiorari* se pretende la revisión de asuntos interlocutorios, que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). No obstante, esta discreción no se ejerce en el vacío. La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal

establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional. Estos son:

- 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 presenta 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 del 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 LPRÁ Ap. XXII-B R. 40.

Los tribunales apelativos no “[...] deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por dicho foro en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, Res. 29 de junio de 2018, 2018 TSPR 119, pág. 14. Un tribunal incurre “[...] en abuso de discreción cuando el juez ignora sin fundamento algún hecho material; cuando el juez le concede demasiado peso a un hecho inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando este, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable”. *Íd.*, pág. 14-15.

**III**

En la presente causa, la parte peticionaria plantea que incidió el Tribunal de Primera Instancia al no disponer por la vía sumaria de la controversia de epígrafe, tras resolver sobre la existencia de determinadas controversias que ameritan la celebración de una vista en su fondo. En particular, aduce que el foro primario incidió al determinar que resultaba medular pasar juicio sobre la intención del recurrido al comprar el terreno en disputa. Igualmente, alega que el tribunal primario erró al descartar elementos probatorios importantes que sustentaban sus afirmaciones. Habiendo examinado los referidos señalamientos a la luz de las particularidades acontecidas y del derecho aplicable, denegamos la expedición del presente recurso.

Al examinar el contenido del expediente apelativo que nos ocupa, coincidimos en no imponer nuestro criterio sobre el desplegado por la sala sentenciadora. En la ejecución de nuestras funciones revisoras hemos podido advertir que, en efecto, el Tribunal de Primera Instancia no tuvo ante sí prueba documental suficiente a los efectos de que, de forma concluyente, la parte peticionaria derrotara las alegaciones de la demanda promovida en su contra. A juicio del tribunal de hechos, aspectos relativos a la legitimidad de la aplicación de la figura de la prescripción extintiva extraordinaria a favor de la parte peticionaria, no quedaron del todo comprobados ante su consideración. En este aspecto, la Juzgadora destacó la preeminencia de auscultar, con mayor rigor la eficacia de las actuaciones del recurrido sobre el pleno curso del plazo legal pertinente, de modo que pudiera emitir una declaración certera sobre el derecho de dominio del predio en disputa. Por igual, a fin de impartir justicia en el asunto, el tribunal de hechos intima fundamental entender sobre los términos en virtud de los cuales el recurrido adquirió su solar, ello a tenor de la escritura de



compraventa pertinente. Conforme expresamente surge del dictamen que nos ocupa, a juicio del foro *a quo*, dichas consideraciones involucran aspectos de credibilidad que impiden la preterición del cauce ordinario de adjudicación, que no pueden ser suplidos por los documentos ante sí sometidos.

Sabido es que el mecanismo procesal de la sentencia sumaria, si bien provee para agilizar el empleo de la maquinaria judicial, es uno sujeto al ejercicio discrecional de las funciones del juzgador o juzgadora concernidos. *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.*, 200 DPR 929 (2018); *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR 664 (2018). Solo la real inexistencia de controversias de hechos medulares de determinada causa de acción, todo a la luz de la prueba documental pertinente, permite que se soslaye el principio general que garantiza a todo litigante su día en corte. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). Ello redundante, entonces, en imprimir legitimación a la adjudicación sumaria y expedita de la disputa de que trate, luego de que el tribunal primario estime que la evidencia sometida a su haber y el cumplimiento de las exigencias procesales correspondientes, permiten definir los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

En el presente caso, el Tribunal de Primera Instancia entiende que la más sana y justa disposición de la causa de acción de epígrafe amerita la celebración de un juicio que permita a las partes comprobar sus respectivas contenciones. Ante dicha apreciación y tras examinar la prueba sometida a nuestro haber, no podemos sino concluir que la determinación recurrida no obedece a abuso de discreción alguno, así como, tampoco, a error en la aplicación de las normas propias a la ejecución de las facultades del tribunal de hechos. De hecho, considerando que, como norma, cuestiones que involucran elementos de intención, no deben ser dispuestas mediante el mecanismo sumario de adjudicación, intimamos que la

determinación aquí impugnada constituyó un ejercicio cauteloso y legítimo de las mismas.

En mérito de lo antes expuesto, resolvemos no intervenir con el pronunciamiento aquí objetado. Así, a tenor con lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, denegamos expedir el auto que nos ocupa.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se deniega la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

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

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