

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel VI

ISLA DEL RÍO, INC.

Apelado

v.

JUAN E. MARTÍNEZ
FUENTES Y OTROS

Apelante

KLAN202100509

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Ponce

Caso Núm.
PO2021CV00733

Sobre:
Interdicto Posesorio

Panel integrado por su presidenta, la juez Birriel Cardona, el juez Bonilla Ortiz y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de agosto de 2021.

Comparece ante esta Segunda Instancia Apelativa, el señor Juan E. Martínez Fuentes (señor Martínez Fuentes o apelante) mediante el recurso de apelación de título, solicitando que revisemos una *Sentencia* notificada el 10 de mayo de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce. Mediante este dictamen, el foro primario declaró Con Lugar una *Demanda Enmendada* sobre interdicto posesorio, interpuesta contra el apelante, por Isla del Río, Inc. (Isla del Río o apelada) referente a un bien inmueble ubicado en el Municipio de Peñuelas.

Oportunamente, Isla del Río ha comparecido ante nos mediante su *Alegato de la Parte Apelada, Isla del Río, Inc.* abogando por la confirmación del dictamen recurrido.

Tras un análisis de las contenciones planteadas y un examen detenido del legajo apelativo, confirmamos la *Sentencia* recurrida. Veamos.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2021_____

I.

El 26 de marzo de 2021, Isla del Río presentó ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, una *Demanda Enmendada*, en la cual solicitó que el foro primario emitiera un interdicto posesorio contra el señor Martínez Fuentes. Alegó que es dueña de una finca ubicada en el Barrio Encarnación del Municipio de Peñuelas, cuya descripción en el Registro de la Propiedad es la siguiente:

---**RÚSTICA:** Predio de terreno que se ubica en el Barrio Encarnación del Municipio de Peñuelas, Puerto Rico, con una cabida de TRECE PUNTO MIL DOSCIENTAS TREINTA Y UNA (13.1231) CUERDAS, marcados en el plano de inscripción sustituto de la siguiente manera: Cuatro (4) parcelas de terreno marcadas como remanente y una (1) parcela de terreno marcada como predio número uno (1). Todos los cinco (5) predios colindan de la siguiente manera: Por el **Norte**, con la Carretera Estatal Número Dos (2) y con el predio número dos (2) a segregarse; por el **Sur**, con servidumbre de vigilancia litoral y con el Mar Caribe; por el **Este**, con el predio número dos (2) a segregarse, y por el **Oeste**, con el Sector El Boquete del Barrio Encarnación de Peñuelas y con el predio número dos (2) a segregarse.-----

---Consta inscrita al Folio 158 del Tomo 163 de Peñuelas, Finca Número 3,186 del Registro de la Propiedad, Sección Segunda de Ponce.-----

Expuso, que ha mantenido la posesión del inmueble a partir de su adquisición y durante todo el año anterior a la presentación de la demanda. En lo atinente al interdicto, Isla del Río alegó que, por espacio de aproximadamente dos (2) meses, el apelante había estado ocupando sin su consentimiento una franja del bien inmueble. Además, intimó que el señor Martínez Fuentes había realizado obras de construcción y cortes de vegetación, sin autorización alguna. Alegó que los actos del apelante habían perturbado su posesión de la propiedad.

Así las cosas, el 29 de marzo de 2021 el foro primario notificó una *Orden*, mediante la cual citó a las partes a una vista de injunction, ordenándole a comparecer con la prueba que tuvieran. Posteriormente, se celebró una vista en la cual las partes aclararon ciertas dudas sobre el emplazamiento del señor Martínez

Fuentes, tras lo cual se pautó la vista sobre la petición de interdicto posesorio, tentativamente para el 21 de abril de 2021.

En anticipación a la vista pautada, las partes acordaron presentar ante el foro primario memorandos de derecho. En su memorando, Isla del Río expuso nuevamente los hechos alegados en la *Demanda Enmendada*, y acompañó su escrito con varios anejos en carácter de prueba. Entre estos, incluyó una declaración jurada presentada por el Jorge L. Vidal Boscio, Vicepresidente de Isla del Río, quien afirmó que, a nombre de esta entidad, visita con frecuencia sus propiedades, entre estas la finca en controversia. Declaró que aproximadamente cada tres (3) semanas realiza labores para mantener la finca limpia, sin basura, verificar las verjas y colindancias, verifica que no haya invasiones, entre otras actividades. La apelada solicitó, además, que el foro primario tomara conocimiento judicial de lo declarado por el ingeniero Luis A. De Jesús Rodríguez, perito de la apelada, quien emitió una *Certificación* que incorporó fotos de la construcción hecha en la finca controvertida.

Respecto al derecho aplicable, Isla del Río argumentó que los interdictos posesorios no tienen el propósito de adjudicar la titularidad de un bien, siendo solo relevante la posesión de este y la intención de recuperarlo o retenerlo. Expuso que el inmueble en controversia ha estado en manos de la familia Valdivieso, cuyos integrantes son los dueños de Isla del Río, Inc., desde al menos el 1862, presentando a esos efectos el tracto registral de la finca. Arguyó que, dado que la propiedad no fue afectada por la Ley de Aguas de 1866, aprobada bajo el dominio español en Puerto Rico, no le es oponible el concepto de la zona marítimo-terrestre. Por lo cual, entiende que cualquier argumento del apelante, respecto a

que la construcción se encuentra en una zona sobre la cual nadie tiene titularidad y, por tanto, posesión, es improcedente.

Por su parte, el apelante, en su memorando, expuso que la *Demanda Enmendada* adolecía de un defecto que privaba al Tribunal de Primera Instancia de jurisdicción, toda vez que el inmueble no se había descrito con suficiente especificidad. Expresó que, dado que solamente aquellos bienes susceptibles de apropiación pueden ser poseídos; si surgiera, que el bien objeto del interdicto fuera uno de dominio público, no habría remedio que el tribunal pudiera conceder. Adujo que la demanda no cumple con los requisitos del interdicto posesorio, ya que en ella no se describe donde se ubica la franja objeto de la posesión, por lo que resulta insuficiente. Planteó, además, que Isla del Río tampoco demostró que estuviera en posesión de la franja ocupada dentro del año anterior a la presentación de la demanda. Por último, intimó que los actos imputados, obras de construcción y cortes de vegetación, no son constitutivos del tipo de perturbación que busca evitar o remediar el interdicto posesorio.

Luego de recibir los escritos, el Tribunal de Primera Instancia celebró una vista el 30 de abril de 2021.¹ El tribunal hizo constar que había leído ambos escritos, en conjunto con la demanda y no albergaba dudas sobre los planteamientos de las partes. Por tanto, el foro primario expresó que emitiría una sentencia basada en los escritos presentados. Ninguna de las partes expresó reparos al respecto. Particularmente, el licenciado Torres Torres, en representación del apelante, indicó que se reafirmaba en su memorando y daba el asunto por sometido.

A esos efectos, el 10 de mayo de 2021 el Tribunal de Primera Instancia dictó la *Sentencia* cuya revisión nos ocupa. Mediante

¹ La *Minuta* de la cual obra en los autos de este recurso y provee un resumen de los acontecimientos durante ese señalamiento.

esta, encontró que los escritos de las partes, al igual que la prueba documental anejada, demostraban a su satisfacción los hechos alegados en la demanda. Fundado en esa determinación, el foro primario formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante, Isla del Río, Inc., es una corporación con fines de lucro debidamente organizada al amparo de las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico bajo el número de registro 64,444.
2. La parte demandante adquirió mediante la Escritura Pública Número 82, otorgada en Coamo, Puerto Rico, el día 26 de diciembre de 1993 otorgada ante el Notario Público Ramón Mauras Valentín, el bien inmueble que se describe a continuación:

---RÚSTICA: Predio de terreno que se ubica en el Barrio Encarnación del Municipio de Peñuelas, Puerto Rico, con una cabida de TRECE PUNTO MIL DOSCIENTAS TREINTA Y UNA (13.1231) CUERDAS, marcados en el plano de inscripción sustituto de la siguiente manera: Cuatro (4) parcelas de terreno marcadas como remanente y una (1) parcela de terreno marcada como predio número uno (1). Todos los cinco (5) predios colindan de la siguiente manera: Por el Norte, con la Carretera Estatal Número Dos (2) y con el predio número dos (2) a segregarse; por el Sur, con servidumbre de vigilancia litoral y con el Mar Caribe; por el Este, con el predio número dos (2) a segregarse, y por el Oeste, con el Sector El Boquete del Barrio Encarnación de Peñuelas y con el predio número dos (2) a segregarse.-----

 ---Consta inscrita al Folio 158 del Tomo 163 de Peñuelas, Finca Número 3,186 del Registro de la Propiedad, Sección Segunda de Ponce.-----

3. Este inmueble formó parte en su día de la Finca Dolores, la cual posee una inscripción registral que data de la época de la dominación de la Corona Española en Puerto Rico. Este detalle resulta de suma relevancia al caso de autos, toda vez el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el caso de *E.L.A. v. Valdivieso*, 83 D.P.R. 863 (1961), resolvió que miembros de la familia Valdivieso habían acreditado y validado que los antecedentes registrales de esta finca datan previo al año 1862.
4. En dicho caso (*E.L.A. v. Valdivieso*) se estableció, además, que las colindancias de la Finca Número 2,109 no han sido alteradas y que la colindancia Sur de la finca refundida es el Mar de las Antillas y/o Mar Caribe. Esta finca (2,109) posee datos de adquisición que se retrotraen al año 1862, previo a la aprobación de la Ley de Aguas Españolas del 3 de agosto de 1866, por lo que esta ley no es de aplicación.
5. Isla de Río, Inc. fue organizada y está compuesta por miembros de la familia Valdivieso, descendientes de aquellos demandantes en la acción antes mencionada (*E.L.A. v. Valdivieso*).

6. Desde aproximadamente 2 meses previo a la radicación de la demanda, la parte demandada ha estado ocupando sin consentimiento del propietario Isla del Río, Inc. o derecho alguno una franja de terreno dentro del inmueble antes descrito.
7. Surge de la prueba documental anejada en la demanda que el demandado Juan E. Martínez Fuentes ha estado realizando obras de construcción y cortes de vegetación sin autorización alguna del titular registral, o sea, de la parte demandante, o de agencia gubernamental alguna. Esto, a su vez, ha perturbado y despojado la posesión y tenencia de la propiedad a la parte demandante.
8. Que la parte demandante requirió de la parte demandada el cese de la ocupación y de los trabajos de construcción previo a la radicación de la presente acción, incluyendo una interpelación por escrito con fecha de 4 de febrero de 2021, sin resultado alguno.
9. La parte demandante ha realizado actos de posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción desde su adquisición y no ha sido alterada la misma hasta el presente.²

En sus conclusiones de derecho, el Tribunal de Primera Instancia consignó que el apelante no había presentado prueba alguna que sustentara la noción de que la propiedad en controversia fuera un bien de dominio público. Respecto a los planteamientos sobre la descripción del inmueble, el foro primario determinó que tanto la certificación registral, las declaraciones juradas, los planos y la *Certificación* emitida por el ingeniero Luis A. De Jesús Rodríguez, perito de la parte demandada, establecían la ubicación de la propiedad cuya posesión se buscaba retener. Por todo lo cual, declaró Con Lugar la *Demanda Enmendada* presentada por Isla del Río.

Insatisfecho con lo resuelto, el señor Martínez Fuentes invoca nuestra jurisdicción apelativa, imputándole al Tribunal de Primera Instancia los siguientes errores:

Erró el TPI al determinar que el caso había quedado sometido y dictar sentencia sin haber celebrado vista evidenciaría ni juicio en sus méritos. Esto en contravención a lo dispuesto en el Artículo 692 del Código de Enjuiciamiento Civil y en violación al derecho a un debido proceso de ley que le asiste al apelante.

² Apéndice del recurso, *Sentencia*, págs. 2-3.

Erró el TPI al dictar Sentencia sobre Interdicto Posesorio cuando la demanda enmendada incumple crasamente con los requisitos estatuarios establecidos en el Artículo 691 del Código de Enjuiciamiento Civil.

Erró el TPI al determinar que procedía el Interdicto Posesorio cuando la propia Sentencia reconoce que la parte demandante “ha realizado actos de posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción desde su adquisición y no ha sido alterada la misma hasta el presente”. (Subrayado en el original)

Planteados así los argumentos de las partes, procedemos a adjudicar la controversia traída a nuestra atención, de conformidad con el siguiente derecho aplicable.

II.

Nuestro Código Civil reconoce el derecho de todo poseedor de un bien, a ser respetado en su posesión. Art. 724, Cód. Civ. P.R., 31 LPRA sec. 7862. Por lo cual, aquel poseedor que sea inquietado indebidamente debe ser amparado o restituido en esa posesión. Íd. El remedio particular que ha confeccionado el legislador puertorriqueño se conoce como el interdicto posesorio y se encuentra estatuido en nuestro Código de Enjuiciamiento Civil. Arts. 690-95, Cód. Enj. Civ. P.R., 32 LPRA secs. 3561-66.

El Artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, dispone lo siguiente:

Se concederá un injuncion para retener o recobrar la posesión material de propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre que ésta demuestre, a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia. 32 LPRA sec. 3561.

Por otra parte, el Artículo 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, establece que:

La demanda será redactada y jurada de acuerdo con las disposiciones del Código de Enjuiciamiento Civil, y hará constar:

- (1) Que el demandante, dentro del año precedente de la presentación de la demanda, estaba en la posesión real de la propiedad que en dicha demanda se describe, si se trata de recobrarla, y estaba y está, si de retenerla.

- (2) Que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia.

Deberá también describir claramente los hechos constitutivos de la perturbación o despojo, así como si dichos actos fueron realizados por el demandado o por otra persona por orden de éste.

En *Miranda Cruz v. Ritch*, 176 DPR 951 (2009), nuestro Tribunal Supremo tuvo ocasión de repasar la figura del interdicto posesorio. Al examinar los requisitos consagrados en el Artículo 691, nuestro Máximo Foro expresó que estos no son meras formalidades, sino que por el contrario son presupuestos necesarios para lograr la protección interdictal. Íd. pág. 961. En una demanda por interdicto posesorio el reclamante debe aseverar y establecer que dentro del año anterior estaba (1) en posesión del inmueble, si interesa recuperarlo; o (2) que estaba y está en posesión del inmueble, si la intenta retener. Íd. Tiene que dejar constar que ha sido perturbado o despojado en la posesión, detallando los actos constitutivos de esta, así como que estos actos fueron realizados por el demandado o alguien a su orden. Id.

Por otro lado, es necesario que la demanda describa la finca objeto del interdicto, de modo tal que se sepa dónde está y pueda ser identificada al ejecutar la sentencia. Íd. pág. 962. Esta alegación resulta crucial para que el demandado sepa de qué defenderse. Íd. Al revisar la casuística atinente al tema de la descripción del bien inmueble, vemos que una mera inclusión de la descripción registral no resulta suficiente. *Rodríguez v. Colón*, 44 DPR 458 (1933); *Pueblo v. De Arce*, 54 DPR 777 (1939). Esto, no obstante, no impone un requisito de minuciosa particularidad en la descripción. En *Jiménez v. Fletcher*, 67 DPR 165, 167 (1947), encontramos un ejemplo donde los demandantes, sin usar la descripción registral, describieron el camino objeto del interdicto de la siguiente forma: “tiene alrededor de 1,750 metros de largo por 12 metros de ancho aproximadamente; que empieza en la finca del

demandante Jiménez, pasa por la de la demandante Guillermina Vega y finalmente atraviesa la del demandado, empalmando con la carretera insular antes mencionada”. A juicio de nuestro Tribunal Supremo, tal descripción fue suficiente. Íd.

Ahora bien, existen circunstancias en las cuales la descripción del inmueble en la demanda de interdicto posesorio pudiera resultar imprecisa, pero esa imprecisión puede ser remediada mediante la prueba presentada. En *Segarra Boerman v. Vilarino*, 92 DPR 314, 320 (1965), nuestro Máximo Foro manifestó que, en los hechos particulares de este, cualquier defecto en la descripción del inmueble quedó subsanado por la prueba sometida y por una inspección ocular. Similar situación se dio en *Serrano v. Sucesión Santos*, 24 DPR 175 (1916), donde los testigos suplieron cualquier confusión respecto a la descripción de la propiedad.

Por último, dispone el Artículo 692 del Código de Enjuiciamiento Civil que “[e]l tribunal fijará fecha para el juicio en dicha demanda, el cual tendrá lugar dentro de los quince (15) días subsiguientes, debiéndose emplazar al demandado ocho (8) días antes, cuando menos, al fijado para el juicio”. 32 LPRA sec. 3563. Respecto a esto, es preciso señalar que el interdicto posesorio es una acción de naturaleza sumaria, donde solo se discute la posesión del inmueble, sin entrarse en cuestiones relativas al título. J.R. Vélez Torres, *Los derechos reales*, San Juan, Puerto Rico, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1995, T. II, pág. 133. Aunque el Artículo 692 parecería sugerir que es obligatorio celebrar un juicio para dilucidar un interdicto posesorio, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto lo contrario.

En *Valle v. Arroyo*, 59 DPR 171 esc. 2 (1941), nuestro Alto Foro expresó que “[p]rocede dictar sentencia sobre las alegaciones

en acción de injunction para recobrar la posesión si la demanda contiene todas las alegaciones requeridas por el artículo 691 del Código de Enjuiciamiento Civil (ed. 1933)". Posteriormente, en *Disdier Pacheco v. García*, 101 DPR 541, 546 (1973), nuestro Tribunal Supremo destacó la naturaleza sumaria del interdicto posesorio y pronunció que:

no debe su ejercicio estar sujeto a los vaivenes de mociones, vistas y medios de descubrimiento de prueba que, si deseables en las acciones ordinarias, sin duda frustrarían el propósito de que el hecho de la posesión sea resuelto y adjudicado sin dilación y dentro de los términos que específicamente prescribe el Art. 692, arriba transcrito.

Es preciso señalar, además, que las sentencias que conceden un interdicto posesorio no constituyen cosa juzgada, pues estas no tienen el efecto de adjudicar la titularidad del bien inmueble controvertido. *Miranda Cruz, supra*, págs. 967-68.

III.

Tras el estudio del acervo jurídico atinente al interdicto posesorio, pasamos a analizar los méritos del recurso ante nos.

En su primer señalamiento de error, el apelante alega que el foro recurrido erró al dictar sentencia, sin celebrar un juicio en su fondo, en contravención a la normativa sobre el interdicto posesorio y al derecho constitucional a un debido proceso de ley. No nos convence. Según expusimos anteriormente, el interdicto posesorio es un proceso expedito, que requiere una pronta adjudicación, sin someter a las partes a los rigores de un descubrimiento de prueba y el vaivén de las mociones. *Disdier Pacheco, supra*, pág. 546. A fin de cuentas, el propósito de este remedio es evitar que las personas tomen la justicia en sus propias manos. Cuando, como aquí, el tribunal tiene ante sí los hechos relevantes, no tiene por qué retardar su decisión.

Advertimos, que los autos sugieren que la decisión del foro primario contó con el aval del aquí apelante. Al examinar la

Minuta de la vista celebrada el 30 de abril de 2021, vemos que la representación legal del apelante expresó, sin ambages, que se atenían a lo expuesto en su *Memorando* y daban *el asunto* por sometido. No podemos impartir a lo allí consignado otro sentido que no sea lo que literalmente significa. El apelante no tuvo la intención de presentar prueba adicional y de esto no tenemos duda, pues el legajo apelativo nos demuestra que sus comparecencias se limitaron a cuestionar los mismos asuntos que ha expuesto aquí. Sabido es que cuando una parte somete su caso es porque no quiere o no puede presentar prueba adicional. Precisamente eso fue lo que pasó en este caso. Nada impedía que el apelante presentara prueba en la vista pautada o que alertara al Tribunal que tenía interés en que se celebrara una vista evidenciaría. En su lugar dio por sometido el asunto.

Los errores segundo y tercero esbozados por el apelante realmente apuntan a un mismo tema, por lo cual los analizaremos en conjunto. En esencia, el señor Martínez Fuentes impugna la validez de la *Sentencia* emitida, pues entiende que el dictamen incumple con la normativa sobre el interdicto posesorio. Al escudriñar el *Alegato* presentado, vemos que sus contenciones se limitan a dos (2) puntos. En primer lugar, la alegada insuficiencia en la descripción del inmueble en controversia. Por otro lado y en segundo lugar, que dado que el tribunal indicó que la posesión de Isla del Río no había sido alterada hasta el presente, esto, de alguna manera, implica un incumplimiento con los requisitos del interdicto posesorio. No compartimos su apreciación respecto a ambas contenciones.

Respecto a la descripción del inmueble, vemos que la casuística de nuestro Tribunal Supremo, si bien revela la alta exigencia que se espera en este renglón, igualmente establece cómo

se puede subsanar una descripción insuficiente. En este caso, es evidente que Isla del Río logró reunir la evidencia documental suficiente, a través de las certificaciones, planos y declaraciones juradas, como para proveerle al tribunal una descripción adecuada del inmueble que debía ser amparado. Si bien es cierto que la descripción presentada en la *Demanda Enmendada*, ceñida únicamente al asiento registral, pudiese considerarse insuficiente, esto ya había sido cabalmente remediado para la fecha en la cual se dio por sometido el caso. La apelada identificó claramente la propiedad hasta donde era razonable, cualquier descripción más detallada hubiera resultado excesivamente onerosa y seguramente innecesaria.

Por último, el apelante nos asevera que la expresión “y no ha sido alterada hasta el presente”,³ utilizada por el foro primario para describir la posesión de inmueble por Isla del Río, niega la procedencia del interdicto posesorio. Notamos que al hacer estas expresiones, el tribunal meramente adelantó la modalidad del interdicto posesorio que se estaría concediendo. Es decir, deja plasmado que este no es un interdicto concedido para *recobrar* un inmueble, sino que es uno para *retenerlo*. Las alegaciones consignadas en la *Demanda Enmendada*, al igual que la prueba documental recibida, confirman que el apelante había comenzado una construcción no autorizada en la propiedad objeto del caso. Esto no resulta incompatible con la expresión de que la posesión no había sido alterada. Por el contrario, solo consigna que, al momento de instar la acción, Isla del Río se encontraba en posesión de la finca objeto de la perturbación, en la misma calidad que siempre la ha poseído.

³ Apéndice del recurso, *Sentencia*, págs. 2-3.

En suma, el examen detenido del legajo apelativo nos lleva a concluir que el Tribunal de Primera Instancia cumplió cabalmente con las exigencias que nuestro ordenamiento impone al otorgarse un interdicto posesorio. Las partes tuvieron amplio espacio, dentro de la naturaleza expedita del proceso, para presentar prueba y la apelante optó por no hacerlo. El foro primario recibió las respectivas posturas de las partes, evaluó las alegaciones y los documentos, y al entender que no existían planteamientos adicionales indicó que procedería a dictar sentencia. Nadie se opuso. Su determinación se encuentra en armonía con el derecho atinente al interdicto posesorio.

IV.

Por los fundamentos antes expresados se confirma la *Sentencia* recurrida.

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