

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

REYMUNDO RULLÁN  
RULLÁN, DAMARIS RUIZ  
CRUZ y la Sociedad de  
Gananciales por ambos  
compuesta

Apelantes

v.

NUBIN RULLÁN PEÑA Y  
OTROS

Apelados

KLAN202000020

*Apelación*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala de Mayagüez

Civil Núm.:  
MZ2019CV01024

Sobre:  
Injunction Posesorio,  
Sentencia Declaratoria y  
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Rodríguez Casillas.<sup>1</sup>

Ramos Torres, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de marzo de 2022.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones Reymundo Rullán Rullán, Damaris Ruiz Cruz y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante, parte demandante-apelante, señor Rullán Rullán o señora Ruiz Cruz), mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicitan la revisión de la *Sentencia Parcial* emitida el 27 de noviembre de 2019 y notificada el 2 de diciembre de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez (en adelante, TPI). En virtud de la *Sentencia Parcial* recurrida, el foro primario declaró No Ha Lugar la acción de interdicto posesorio.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada.

---

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2020-049 de 11 de febrero de 2020, se designó al Hon. Roberto Rodríguez Casillas para entender y votar en el caso de epígrafe en sustitución de la Hon. Gretchen Coll Martí, quien se acogió al retiro el 31 de enero de 2020.

**I.**

El 21 de junio de 2019 la parte demandante-apelante presentó Demanda sobre *injunción* posesorio, sentencia declaratoria y daños y perjuicios. En la misma adujeron que Nubin Rullán Peña, tío del señor Rullán Rullán (en adelante, señor Rullán Peña o demandado-apelado), allá para el año 2000 le regaló una estructura en cemento sin terminar. Alegaron, además, que reconstruyeron y remodelaron la estructura con su dinero, hasta hacerla de dos plantas. Indicaron que el señor Rullán Peña le donó la finca donde enclava la estructura a su hijo, Nubin Rullán Romero (en adelante, señor Rullán Romero o demandado-apelado y que este ha perturbado su posesión mediante procesos en el Tribunal y que ha penetrado ilegalmente en la residencia sin el consentimiento de la parte demandante.<sup>2</sup>

Por su parte, el 2 de agosto de 2019, los demandados-apelados contestaron la demanda y presentaron varias defensas afirmativas, a saber: que el señor Rullán Peña nunca le regaló ninguna propiedad inmueble a la parte demandante y la cesión no se verificó debido a que nunca se realizó tal cesión; que la estructura ya estaba construida por el señor Rullán Peña cuando los demandantes se mudaron a la misma; que el señor Rullán Peña le donó la finca donde enclava la propiedad; que la parte demandante no tiene derecho al reclamo de un interdicto posesorio ya que llevan más de un (1) año viviendo fuera de la propiedad inmueble objeto de la demanda; que los demandantes no fueron despojados o perturbados en la posesión del inmueble, debido a que ellos abandonaron la propiedad hace más de un (1) año y el señor Rullán Romero, codemandado, tiene la posesión de la propiedad inmueble hace más de un (1) año y que, mediante un procedimiento en el Tribunal Municipal de Sabana Grande, lograron que se

---

<sup>2</sup> Véase Apéndice del Recurso, *Exhibit VII*, págs. 31-38.

le diera a los demandantes una fecha para que recogieran sus pertenencias de la propiedad, lo que hicieron el 13 de junio de 2019.<sup>3</sup>

Posteriormente, el 27 de noviembre de 2019, el TPI emitió la *Sentencia Parcial* recurrida, mediante la cual formuló las siguientes determinaciones de hechos, como resultado de la Vista de Interdicto Posesorio celebrada el 5 de agosto de 2019<sup>4</sup>:

1. La Sra. Damaris Ruiz Cruz está casada con Reymundo Rullán Rullán.
2. La Sra. Ruiz Cruz conoce al Sr. Rullán Romero porque es primo de su esposo. El padre del Sr. Rullán Romero, el Sr. Nubin Rullán Peña, es tío del esposo de la demandante por vía materna.
3. Cuando los demandantes se fueron a casar, le "pidieron" la estructura objeto de la presente acción al dueño, o sea, al tío del codemandante, Sr. Rullán Rullán. El Sr. Rullán Peña les permitió usar la casa, aunque en esta etapa del proceso, el Tribunal no puede determinar en qué concepto les fue cedida.
4. Los demandantes arreglaron la casa ubicada en la planta baja de la estructura, se casaron y se mudaron a la casa.
5. En el 2002, a petición de una nuera del Sr. Rullán Peña y esposa de un hermano del Sr. Rullán Romero, los demandantes pasaron a ocupar la casa de la parte de arriba.
6. El codemandado, Sr. Rullán Romero, tiene la oficina de su negocio ubicada en la residencia de la planta baja de la estructura desde el 2005.
7. El agua corriente que reciben en la casa de los demandantes proviene de un pozo. La bomba del pozo estaba dañada desde antes del paso del Huracán María en el año 2017. Los demandantes no la arreglaron y la casa no contaba con agua corriente desde antes del Huracán María. Como no tenían agua desde antes del Huracán María, llevaban agua en baldes para usarla en la residencia en controversia.
8. Luego del Huracán María, la estructura estuvo sin el servicio de energía eléctrica hasta marzo o abril de 2018, cuando finalmente fue restablecido dicho servicio.
9. Los demandantes se hacían cargo de pagar el servicio de luz eléctrica que servía a su residencia en la planta alta y a la oficina del codemandado, Sr. Rullán Romero, que como ha quedado dicho, ubica en la planta baja de la estructura en controversia. El servicio de energía eléctrica de la casa estaba a nombre del Sr. Rullán Romero desde el año 2013. Antes de esa fecha estaba a nombre del padre de éste, Sr. Rullán Peña. Nunca ha estado a nombre de los demandantes.
10. Los demandantes no pagaban contribuciones sobre la propiedad inmueble antes del año 2014. Los demandantes y el codemandado Rullán Romero llegaron a un acuerdo para que los primeros pagaran las contribuciones y así lo

<sup>3</sup> Véase Apéndice del Recurso, *Exhibit II*, págs. 9-17 y *Exhibit I*, págs. 1-8.

<sup>4</sup> *Id.*, *Exhibit I*, págs. 2-4.

- hicieron en el año 2014. Con posterioridad, no volvieron a pagar contribuciones. Al presente existe deuda.
11. Los demandantes son propietarios de una Panadería ubicada en otro lugar, sobre la cual, tienen otra residencia. El edificio donde ubica la Panadería y la segunda residencia pertenece al padre del codemandante, Sr. Rullán Rullán.
  12. Después del Huracán María, los demandantes se fueron a esa otra casa, se llevaron la nevera de la residencia en controversia, y compraron dos camas.
  13. Los demandantes tenían una planta eléctrica en la Panadería, pero no en la residencia en controversia.
  14. Los demandantes iban y venían "entre días" durante la semana a la residencia en controversia, aunque no quedó claro con cuanta frecuencia. No se quedaban a dormir en ella.
  15. Las fotos presentadas por la parte demandada presentan una casa desordenada y áreas deterioradas.
  16. La demandante alegó que el desorden lo hicieron los demandados, y que incluso rompieron una cama. Pero, también explicó que ella iba de prisa a buscar algunos documentos del negocio y dejaba todo regado luego de la búsqueda que hiciera.
  17. Las fotografías muestran pertenencias de personas por los pisos, juguetes, cama sin maderas, escritorio lleno de documentos y documentos por el piso también. No muestran una residencia donde vivieran personas cotidianamente.
  18. Luego que el servicio de luz fue restablecido en abril de 2018, tiempo más tarde les fue suspendido.
  19. Antes del Huracán María, el Sr. Rullán Romero les pidió la casa a los demandantes porque la necesitaba para su hija que se casaba.
  20. Habló personalmente con ellos y le envió notificación escrita. El codemandante le pidió tiempo a su tío para mudarse.
  21. El 4 de marzo de 2019, la parte codemandada Rullán Romero presentó Querrela bajo la Ley 140, en la cual alegó que hacía dos años y medio (2 ½) que las partes no estaban en la casa y que no habían sacado sus pertenencias. El Tribunal se declaró sin jurisdicción y les informó a los entonces querellantes que no podían entrar a la casa y que tenían que presentar una acción de desahucio.
  22. En 14 de junio de 2019, los hoy demandantes presentaron una Querrela alegando que, aunque se les había dado la casa para vivirla y ellos habían invertido dinero en ella para arreglarla y que le habían dicho al tío, refiriéndose al Sr. Rullán Peña, que les diera tiempo para sacar sus cosas, lo demandados habían entrado sin su consentimiento a la residencia y habían sacado cosas de su pertenencia. El Tribunal de Sabana Grande emitió Resolución y le concedió término hasta el 13 de julio de 2019 para sacar las pertenencias "en la casa en la que vivía antes del año 2017".
  23. Los demandantes no viven en la residencia ubicada en la planta alta de la estructura en controversia hace más de un año anterior a la presentación de la presente acción.

Por otra parte, el 14 de agosto de 2019, Jessica Rullán Laboy y Reilly Candelario Cintrón (en adelante, señora Rullán Laboy y señor Candelario Cintrón o parte interventora) presentaron *Moción Urgente Presentando Solicitud de Intervención al Amparo de la Regla 21.1 de las de Procedimiento Civil Vigentes*, ya que ellos están ocupando y residen la propiedad en cuestión desde el 15 de julio de 2019.<sup>5</sup> El TPI aceptó dicha solicitud el día 27 de noviembre de 2019, misma fecha que fue notificada.<sup>6</sup>

Así pues, el TPI concluyó que, en efecto, “la parte demandante no logró demostrar mediante preponderancia de la prueba que estuvo en posesión del inmueble objeto de la controversia dentro del año precedente a la fecha de la presentación de la demanda. Por el contrario, la prueba demostró que después del Huracán María, los demandantes se fueron a vivir a la residencia que ubica en la planta alta de la Panadería de la que son dueños”. A base de lo anterior, declaró No Ha Lugar la acción de interdicto posesorio y ordenó la continuación del trámite ordinario en cuanto a las demás causas de acción.

Inconforme con la *Sentencia Parcial* emitida por el TPI, los demandantes-apelantes comparecen ante nosotros y alegan que dicho tribunal cometió los siguientes errores:

**Primer Error: Cometió error el Honorable Tribunal de Instancia al declarar sin lugar la solicitud de *Injunction* Posesorio, a pesar de que la parte demandante apelante estableció con su prueba testifical y documental los requisitos de la acción interdictal.**

**Segundo Error: Cometió error el Honorable Tribunal al concluir que el codemandado Nubin Rullán Peña le había requerido a los demandantes la entrega de la propiedad, y que los demandantes son dueños de otra propiedad, determinaciones que son contrarias a la prueba desfilada.**

**Tercer Error: El análisis de la prueba testifical y documental no constituye el balance más racional, justiciero y jurídico en derecho.**

<sup>5</sup> Véase Apéndice del Recurso, Exhibit V, págs. 25-28.

<sup>6</sup> Véase Apéndice del Alegato de la Parte Apelada, Anejo V, pág. 23.

Por su parte, el 3 de febrero de 2020, la parte recurrida presentó su alegato. Posteriormente presentaron Transcripción de la Prueba Oral Estipulada. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

## II.

### A.

La figura del interdicto posesorio se regula por el Artículo 375 del antiguo Código Civil de Puerto Rico, que reza: "Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimientos establecen".<sup>7</sup>

Este precepto autoriza a los tribunales proteger la posesión como hecho de todo poseedor. JR Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales*, 5ta ed., Madrid, Offirgraff, 2005, Tomo II, pág. 132. De entrada, es preciso aclarar que, en este tipo de acción, no es determinante si la posesión está o no justificada, sino más bien que haya una existencia de posesión de hecho que, en determinado momento, esté expuesta a perderse, o ya se haya perdido. *Miranda Cruz y otros v. SLG Ritch*, 176 DPR 951, 960 (2009).

Los Artículos 690 al 695 del Código de Enjuiciamiento Civil proveen el mecanismo procesal adecuado para retener o recobrar la posesión de una propiedad inmueble.<sup>8</sup> Así, el Art. 690 del Código de Enjuiciamiento Civil establece que:<sup>9</sup>

Se concederá un *injunction* 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.

<sup>7</sup> 31 LPRA sec. 1461.

<sup>8</sup> 32 LPRA sec. 3561-3566.

<sup>9</sup> 32 LPRA sec. 3561.

Por su parte, el Art. 692 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que para poder prevalecer en la acción posesoria es necesario demostrar que el demandante, dentro del año precedente a la fecha de presentación de la demanda, estaba en posesión del bien objeto del pleito si se trata de recobrarlo, o que estaba y está, si se trata de retenerlo. A su vez, deberá hacer constar que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia, describiendo 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 [sic].<sup>10</sup>

En cuanto a la descripción de los bienes inmuebles, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que el *injunction* posesorio debe describir la finca de modo tal que se sepa dónde está y pueda ser identificada al ejecutarse la sentencia que se dicte, ya que, de lo contrario, no aduciría causa de acción ni podría servir de base a una sentencia válida. *Miranda Cruz y otros v. SLG Ritch, supra*, a la pág. 962, citando a: *Rivera v. De Arce*, 54 DPR 777, 779 (1939); *Rodríguez v. Colón*, 44 DPR 458, 459 (1933). En cuanto al factor tiempo, lo determinante es resolver si el demandante **estuvo en posesión en determinada fecha dentro del año con anterioridad a la presentación de la demanda y si se le privó de tal posesión**. *Miranda Cruz y otros v. SLG Ritch, supra*, a las págs. 962-963, citando a: *Martorell v. El Municipio de Dorado*, 70 DPR 380, 383 (1949); *Maldonado v. Colón*, 68 DPR 340, 342-343 (1948); *Jiménez v. Fletcher*, 67 DPR 165, 170 (1947), *Pérez v. Pérez*, 38 DPR 753, 754 (1928).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico tuvo la oportunidad de expresarse sobre el mecanismo sumario del interdicto posesorio en el citado caso *Miranda Cruz y otros v. SLG Ritch, supra*, a la pág. 967-968, y reiteró la norma de que:

[E]s el hecho de la posesión de una propiedad inmueble, no el derecho a su posesión, lo que puede litigarse en las acciones interdictales para retener o recobrar la posesión de

---

<sup>10</sup> 32 LPRA 3562. Véase, J R Vélez Torres, Op. cit., pág. 133.

inmuebles. Por eso, la acción interdictal tiene como fin la protección del hecho de la posesión sin perjuicio de los derechos de los interesados, los que pueden y deben ser dilucidados en una acción plenaria. De esta manera hemos expresado que la sentencia que se dicte en casos de interdictos para recobrar la posesión de una propiedad inmueble no tiene autoridad de cosa juzgada sobre el derecho dominical de las partes contendientes sobre la finca en cuestión.

Por otro lado, el propósito fundamental del interdicto posesorio es dar una protección rápida y eficaz a toda persona que, encontrándose en la posesión quieta y pacífica de un inmueble sea perturbada o despojada de esa posesión mediante el acto ilegal de otro. Por tal razón hemos sostenido que la protección interdictal de la posesión pretende evitar que las personas se tomen la justicia por su propia mano.

Como corolario de lo preceptuado, este Tribunal ha sostenido que el interdicto posesorio puede ser ejercitado por el poseedor, aun contra el propio dueño del inmueble, teniendo dicho poseedor derecho a ser reintegrado en la posesión de la que fuera privado por virtud de tales actos.

#### **B.**

Los jueces de instancia son quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba; por ello, su apreciación nos merece gran respeto y deferencia. En ausencia de error manifiesto, prejuicio, pasión o parcialidad, no se intervendrá con sus conclusiones de hechos y apreciación de la prueba. Sólo se podrá intervenir con estas conclusiones cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA.*, 177 DPR 345, 356 (2009); *Miranda Cruz y otros v. SLG Ritch*, a la pág. 974; *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 65 (2009); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 810-811 (2009).

A tenor con lo anterior, los tribunales apelativos deben brindarle gran deferencia al juzgador de los hechos, pues éste se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo. Ya que un foro apelativo cuenta solamente con récords mudos e inexpresivos, se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad por el juzgador primario de los hechos. Los conflictos de prueba deben ser resueltos por el foro primario. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, *supra*; *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, *supra*, pág.



811. Por tanto, en ausencia de error, pasión, prejuicio o parcialidad, debemos abstenernos, en nuestra función revisora, de intervenir con la apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad hecha por el Tribunal de Primera Instancia. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001).

### III.

En su primer señalamiento de error, la parte demandante-apelante sostiene que erró el TPI al denegar la solicitud de *Injunction* a pesar de haber establecido con prueba documental y testifical los requisitos de dicha acción. No le asiste la razón. De acuerdo con el marco jurídico esbozado, el interdicto posesorio es un recurso extraordinario que permite que toda persona cuya posesión de un inmueble haya sido perturbada recobre la posesión de este. Ciertamente, nuestro ordenamiento exige demostrar como requisitos para la expedición del interdicto posesorio que se tenía la posesión del inmueble dentro del año anterior a la interposición de la petición y que dicha posesión fue perturbada o pretende ser perturbada. Surge de la transcripción de la Vista de Interdicto Posesorio que la codemandante-apelante, señora Ruiz Cruz, testificó que ella y su esposo se fueron a vivir a una casa en los altos de su panadería desde el 2017 y que iban y venían algunos días, que en la propiedad no hay servicio de energía eléctrica ni de agua. La apelante, no detalló qué actos de posesión ejercían sobre la propiedad, pues la propiedad se encontraba en condiciones de abandono. Este hecho unido a la falta de mantenimiento de la propiedad en general; la falta de servicio de energía eléctrica y de agua; a la falta de pago del CRIM de los demandantes desde el 2014; y, al hecho de que los peticionarios no residen en la propiedad, apoyan la conclusión del TPI de que no se probó la posesión de los apelantes-demandantes, de forma directa o indirecta.

En su segundo señalamiento de error, los demandantes-apelantes alegan en primer lugar, que el TPI incidió al concluir que el señor Rullán

Peña le había requerido a la parte demandante-apelante la entrega de la propiedad. La lectura de la transcripción de la prueba oral revela, contrario a lo aducido por los apelantes que el señor Rullán Romero le dijo al codemandante-apelante, señor Rullán Rullán, que tenían que abandonar el hogar para dárselo a su hija porque se iba a casar.<sup>11</sup> Así también surge de la Querrela presentada por el señor Rullán Romero el 4 de marzo de 2019.<sup>12</sup> Este error no se cometió, de modo que no intervendremos con el razonamiento del foro primario.

Por otro lado, en cuanto al otro señalamiento incluido en el segundo error, respecto a que incidió el TPI en concluir que los apelantes son dueños de otra propiedad por ser contrario a la prueba desfilada, tampoco les asiste la razón. Entre las conclusiones de derecho del foro primario el Juez expuso que “la prueba demostró que después del Huracán María, los demandantes se fueron a vivir a la residencia que ubica en la planta alta de la Panadería de la que son dueños”. Así las cosas, el Juez indicó que los demandantes son dueños de la panadería, no de la propiedad, tal como establece en la determinación de hechos número once (11).<sup>13</sup> Por lo que no les asiste la razón a los peticionarios.

Por último, la parte apelante señala como tercer error el análisis de la prueba testifical y documental por parte del foro primario. En suma, un examen del expediente apelativo demuestra que la *Sentencia Parcial* apelada está basada en la prueba que desfiló ante el foro de instancia durante la Vista de Interdicto y en una aplicación correcta del derecho. En otras palabras, la parte apelante no presentó ninguna evidencia que pudiera menoscabar el valor probatorio de las determinaciones de hechos formuladas por el foro primario, las cuales están basadas en la prueba testifical y documental que analizamos. Ante ello, resulta forzoso concluir que el error señalado no fue cometido.

---

<sup>11</sup> Véase Transcripción de la Vista, pág. 12.

<sup>12</sup> Véase Apéndice del Recurso, *Exhibit VI*, págs. 29-30.

<sup>13</sup> *Id.*, *Exhibit I*, pág. 6 y pág. 3.

Conforme a lo anterior, procede confirmar la *Sentencia Parcial* apelada.

**IV.**

Por los fundamentos anteriormente expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada.

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