

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
PANEL IX

SUCN. JOSÉ RODRÍGUEZ  
COLÓN

Apelados

V.

GRACILIANO RODRÍGUEZ  
COLÓN

Apelantes

KLAN202101034

Apelación acogida  
como **Certiorari**  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Bayamón

Caso Núm.:  
D AC2010-0656

Sobre:  
Deslinde y  
Amojonamiento

Panel integrado por su presidente; el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

### **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de marzo de 2022.

El 17 de diciembre de 2021, el señor Graciliano Rodríguez Colón (en adelante, parte peticionaria o señor Rodríguez Colón), presentó ante este Tribunal de Apelaciones, el recurso de epígrafe.<sup>1</sup>

La parte peticionaria nos solicita la revisión de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, el 10 de noviembre de 2021, notificada el 22 de noviembre de 2021. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* ordenó a la parte peticionaria remover una verja que entendía que se encontraba ubicada en la propiedad de los miembros de la Sucesión de José Segundo Rodríguez Colón (en adelante Sucesión de Rodríguez Colón o parte recurrida).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se expide el recurso de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida.

<sup>1</sup> Mediante nuestra *Resolución* del 14 de enero de 2022, acogimos el recurso de apelación como un *certiorari*, por ser lo procedente en derecho.

**I**

El caso de epigrafe tuvo su génesis el 3 de marzo de 2010, cuando la parte demandante recurrida y la señora Norma Otero Maldonado (en adelante, señora Otero Maldonado), presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia una *Demanda* sobre deslinde, y daños y perjuicios contra el señor Rodríguez Colón y otros. En virtud de la demanda, la parte demandante recurrida solicitó el deslinde de múltiples fincas de su propiedad por entender que, la parte demandada peticionaria poseyó un predio de terreno perteneciente a la Sucesión Rodríguez Colón. El 29 de marzo de 2010, la parte demandada peticionaria presentó su *Contestación a Demanda*, donde alegó que la *Demanda* no expuso una reclamación que justificara la concesión de un remedio.

Luego de varios trámites procesales innecesario pormenorizar, el 3 de septiembre de 2015 se celebró juicio en su fondo. La parte demandante recurrida informó al foro de instancia que desistía con perjuicio de la acción de daños y perjuicios. Además, las partes por mutuo acuerdo, estipularon los linderos. Conforme a lo anterior, el 27 de octubre de 2015, el foro primario dictó *Sentencia por Estipulación*<sup>2</sup>, desestimó sin perjuicio la reclamación en daños y perjuicios, y acogió la estipulación de las partes.

El 26 de julio de 2016, la parte demandante recurrida y la señora Otero Maldonado presentaron una *Solicitud de Orden y Vista para Mostrar Causa por Desacato*. Argumentaron que, el señor Rodríguez Colón se negó a cumplir con la *Sentencia por Estipulación* al no permitir que la señora Otero Maldonado construyera una verja sobre los puntos de colindancias acordados y que, con tal acción, le

---

<sup>2</sup> Hacemos constar que, el Tribunal de Primera Instancia hizo formar parte de la *Sentencia por Estipulación* un plano que no fue incluido en el expediente que acompaña el presente recurso. Tuvimos acceso al mismo de nuestra revisión de los autos originales del caso, gestionados en calidad de préstamo por conducto de la Secretaría de este Tribunal, y la del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón.

privó a esta de su derecho a ejercer el dominio sobre su propiedad. Adujeron que, la parte demandada recurrente incumplió con los acuerdos acogidos en la *Sentencia por Estipulación*. Solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que emitiera una orden, so pena de desacato y/o vista para que el señor Rodríguez Colón cumpliera con lo acordado y permitiera la construcción de la verja. La parte demandada peticionaria presentó su *Oposición a Solicitud de Orden y Vista para Mostrar Causa por Desacato*. Adujo que, la *Sentencia por Estipulación* fue sobre una acción de deslinde y no de reivindicación, por lo cual, solicitó que se declarara No Ha Lugar la *Solicitud de Orden y Vista para Mostrar Causa por Desacato*.

Surge del expediente que, el 25 de agosto de 2017, la parte demandada peticionaria presentó una *Moción de Reconsideración* sobre una *Minuta Resolución* emitida el 17 de agosto de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia<sup>3</sup>. En la *Moción de Reconsideración*, la parte demandada peticionaria argumentó que, la construcción de una nueva verja implicaba un acto de riguroso dominio que afectaría su patrimonio. Reiteró que, la acción presentada ante el foro de primera instancia fue una de deslinde, y que, si la parte demandante recurrida interesaba reivindicar una parte del terreno mediante la construcción de una verja, debió presentar una acción de reivindicación. El 5 de septiembre de 2017, la Sucesión de Rodríguez Colón y la señora Otero Maldonado presentaron una *Moción Informativa y en Oposición a Moción de Reconsideración*. Solicitaron que se le permitiera utilizar al ingeniero José A. Ortiz como perito y que señalara una vista para que este declarara bajo

---

<sup>3</sup> Hacemos constar que, la Orden a la que hace alusión la parte peticionaria no formaba parte del expediente que acompaña el recurso. Tuvimos acceso a la misma de nuestra revisión de los autos originales del caso, gestionados en calidad de préstamo por conducto de la Secretaría de este Tribunal, y la del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. De la misma surge que, el 17 de agosto de 2017, el foro primario emitió una *Minuta Resolución* y concedió a las partes un término de veinte (20) días para que se reunieran e informaran por escrito si habían llegado a un acuerdo. Además, ordenó que, de no llegar a un acuerdo, debían contratar a un perito para que se determinara si alguna de las partes había incumplido con la *Sentencia por Estipulación*.

juramento sobre las colindancias y linderos definidos y aceptados en la *Sentencia por Estipulación*. En adición, argumentaron que, la *Moción de Reconsideración* era improcedente, ya que mediante esta se pretendía re litigar un asunto que ya había sido resuelto por el foro *a quo*.

El 13 de octubre de 2017, el foro primario emitió una *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar la *Moción de Reconsideración* presentada por la parte demandada peticionaria. En desacuerdo con tal determinación, el 11 de diciembre de 2017, el señor Rodríguez Colón presentó un recurso de *certiorari* atendido por un panel hermano en el caso KLCE201701831. En su recurso sostuvo que, el Tribunal de Primera Instancia incidió al ordenarles reunirse con la parte demandante recurrida y la señora Otero Maldonado para llegar a un acuerdo, o si no lograban llegar a un acuerdo, al ordenarles contratar a un perito que determinara si alguna de las partes incumplió con la *Sentencia por Estipulación*. Este foro revisor denegó la expedición del recurso, pues razonó que, el asunto presentado por la parte peticionaria no ameritaba su intervención en esa etapa de los procedimientos. Lo anterior, por razón de que, se trataba de una medida relacionada con el manejo del caso por parte del foro de primera instancia, que no planteaba arbitrariedad o abuso de discreción que ameritara alterar el modo de atender o resolver la controversia<sup>4</sup>.

El 10 de noviembre de 2021, el foro *a quo* emitió la *Resolución*, cuya revisión nos ocupa. En virtud de dicha *Resolución*, el Tribunal de Primera Instancia ordenó a la parte demandada peticionaria la remoción de la verja ubicada en la propiedad de la parte demandante recurrida. Razonó que, la remoción de la verja no constituía un esfuerzo oneroso, puesto que esta no era de cemento, y que tal

---

<sup>4</sup> Véase *Resolución* KLCE201701831.

acción les permitiría a las partes establecer adecuadamente sus límites territoriales de conformidad con la *Sentencia por Estipulación*.

Inconforme con la determinación del Tribunal de Primera Instancia, la parte demandada peticionaria interpuso el recurso de apelación de título, acogido por este tribunal como *certiorari* por ser lo procedente en derecho. Mediante este, le imputó al foro de primera instancia haber cometido los siguientes errores:

- **Primer error:** El TPI cometió error de derecho al ordenar a los apelantes a remover la verja, por estar ubicada en la propiedad de los apelados, porque el único propósito de una acción de deslinde es precisar los linderos de heredades contiguas y no da ni quita derecho. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142 (2006).
- **Segundo error:** El TPI cometió error de derecho al enmendar una sentencia final, firme e inapelable en una acción de deslinde, sobre la cual no tenía jurisdicción sobre la materia para hacer determinación de que la verja estaba en terreno de los apelados y ordenar a los apelantes a que la removieran.

El 10 de febrero de 2022, la parte demandante recurrida presentó su *Oposición a Expedición de Certiorari*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver el recurso de epígrafe.

#### **A. El certiorari**

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le

son planteadas”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). La precitada Regla dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(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 de los procedimientos 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 causa 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 LPRA Ap. XXII-B, R. 40

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005). Por lo que, de los factores mencionados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97.

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948). Este procede cuando no

está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

### **B. Acción de Deslinde y Acción Reivindicatoria**

Entre las acciones protectoras del dominio versan la acción reivindicatoria y la acción de deslinde. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157 (2006). La acción de deslinde se encuentra regulada por el Código Civil de Puerto Rico<sup>5</sup>, en los artículos 319 al 321. Esta acción tiene el propósito de determinar los linderos confundidos de dos heredades contiguas. *Íd.*; *Zalduono v. Méndez*, 74 DPR 637, 642 (1953); *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624, 627-628 (1954). Todo propietario tiene derecho a pedir el deslinde de su propiedad con citación de los dueños de los predios colindantes. Art. 319 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1211. Esta acción está 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 juici[o]”. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 158; *Arce v. Díaz*, supra, págs. 627-628. Conforme al Art. 1865 del Código Civil, la acción de deslinde de las propiedades contiguas no prescribe.<sup>6</sup>

Es bien sabido que, la sentencia de deslinde tiene como único efecto el precisar las colindancias de determinados inmuebles, es decir, no da ni quita derechos. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 158; *Zalduono v. Méndez*, supra, pág. 644. Los criterios para atender una acción de deslinde se encuentran esbozados en los Arts. 320 y 321 del Código Civil, 31 LPRA ant. secs. 1212 y 1213;

<sup>5</sup> El derecho aplicable en el caso de epígrafe se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930, puesto que, la presentación de la *Demanda* y los hechos que dan base a esta tuvieron lugar antes de la aprobación del nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley 55-2020, según enmendado.

<sup>6</sup> 31 LPRA ant. sec. 5295.

*Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 158. Nuestro ordenamiento jurídico dispone que, el deslinde debe ser “[e]n 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”. Art. 320 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1212. Según ha señalado nuestra Máxima Curia, la acción de deslinde tiene dos características distintivas, estas son: (1) pretende individualizar los inmuebles, sin determinar directamente quién es su dueño, y (2) mediante esta acción no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su interpretación. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 159.

En la instancia donde a un tribunal le corresponda examinar la validez o eficacia de los títulos o cuando un demandante solicita la posesión que corresponde a su dominio, nos encontramos ante una acción reivindicatoria.<sup>7</sup> Por medio de la acción reivindicatoria, “el propietario reclama su cosa de quien la tenga o posea”.<sup>8</sup> Le corresponde al propietario identificar adecuadamente tal objeto, probar que es suyo y que está indebidamente en posesión del demandado. *Íd.*; Art. 280 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1111. Es decir, los requisitos para reivindicar son: “(a) que el reclamante y no otro sea el legítimo dueño de la cosa reclamada, (derecho de dominio); (b) que la cosa reclamada y no otra sea la que le pertenezca (identidad de la cosa), y (c) que esa misma cosa se encuentre indebidamente en poder del demandado, (tenencia o posesión)”. *Pérez Cruz v. Fernández*, 101 DPR 365, 374 (1973). El reclamante está obligado a probar su título, y no podrá descansar únicamente en los vicios que tenga el título del demandado. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 157. El Tribunal Supremo ha dispuesto que “una sentencia reivindicatoria declara el derecho dominical del

---

<sup>7</sup> *Íd.*

<sup>8</sup> *Íd.* pág. 157.



demandante y ordena que el demandado le entregue la posesión del objeto”. *Íd.* pág. 158. La acción reivindicatoria no procede a menos que se pueda identificar con exactitud y certeza el inmueble objeto de la acción. *Pérez Cruz v. Fernández*, *supra*, págs. 373-374. Finalmente, nuestro Máximo Foro ha destacado que, las acciones de deslinde y de reivindicación pueden ser acumuladas o instadas sucesivamente. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, pág. 159.

Esbozada la normativa jurídica, procedemos a aplicarla al caso ante nuestra consideración.

### III

En esencia, la parte peticionaria sostiene que, el foro *a quo* incidió al ordenarle remover la verja, por encontrarse ubicada en la propiedad de la parte recurrida. Razona que, el único propósito de la acción de deslinde es precisar los linderos de heredades contiguas, y esta no da ni quita derecho. Además, aduce que, el Tribunal de Primera Instancia erró al enmendar una sentencia final, firme e inapelable en una acción de deslinde, sobre la cual no tenía jurisdicción sobre la materia para hacer determinación de que la verja estaba en el terreno de la parte recurrente y ordenarle a la parte peticionaria su remoción.

Por encontrarse intrínsecamente relacionados, procedemos a discutir ambos señalamientos de error de forma conjunta.

Según surge del tracto procesal, la parte recurrida presentó una acción de deslinde de múltiples fincas de su propiedad en el foro de primera instancia contra la parte peticionaria. Posteriormente, las partes acordaron estipular la demarcación de los linderos de las fincas y conforme a ello, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia por Estipulación*. En la *Sentencia por Estipulación* se recogieron los acuerdos realizados entre las partes respecto a la acción de deslinde.

Con posterioridad, la parte recurrida acudió ante el foro *a quo* y alegó que, la parte peticionaria incumplió con la *Sentencia por Estipulación*, puesto que, se negó a que la señora Otero Maldonado construyera una verja dentro de los linderos demarcados. Mediante *Resolución*, el foro primario ordenó a la parte peticionaria la remoción de la verja existente, y manifestó que, esta se encontraba en la propiedad de la parte recurrida. Además, expresó que, la remoción de la verja no constituía un esfuerzo oneroso, y que permitiría establecer adecuadamente los límites territoriales.

De entrada, colegimos que, estamos ante una controversia eminentemente procesal. Si bien es cierto que, tal y como señala la parte recurrida, la parte peticionaria colocó una verja fuera de los linderos establecidos en la *Sentencia por Estipulación*, debido a que la parte recurrida procura retrotraer un predio de terreno, por medio de la remoción y construcción de una verja, **la acción de deslinde no es la adecuada para ello, conforme a nuestro estado de derecho**. Pues, es menester recordar que, la acción de deslinde no da ni quita derechos, su propósito es determinar los linderos confundidos de dos heredades contiguas<sup>9</sup>.

El Tribunal Supremo ha sido claro respecto a las dos características distintivas de la acción de deslinde, las cuales son las siguientes: (1) pretende individualizar los inmuebles, sin determinar directamente quién es su dueño, y (2) mediante esta acción no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su interpretación<sup>10</sup>. En cambio, la acción reivindicatoria podrá ser instada cuando se pretenda examinar la eficacia de los títulos o cuando un demandante desee solicitar la posesión que corresponde a su dominio<sup>11</sup>. Según el derecho expuesto, mediante

---

<sup>9</sup> *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 158.

<sup>10</sup> *Íd.* pág. 159.

<sup>11</sup> *Íd.* pág. 157.

la sentencia reivindicatoria se declara el derecho dominical del demandante, y se ordena que el demandado le entregue la posesión del objeto. *Íd*, pág. 158.

Según discutido, es evidente que, en situaciones donde se pretenda reivindicar la posesión que corresponde al dominio, como pretende la parte recurrida, la acción adecuada es la acción reivindicatoria. En el caso de marras no procede ordenar la remoción de la verja para poder construir una nueva conforme a los linderos demarcados, pues mediante la acción de deslinde solo se buscaba establecer los linderos confundidos, el propósito de esta acción no es determinar quién es el dueño del predio de terreno en cuestión. El único propósito de la *Sentencia por Estipulación* que surgió de la acción de desline fue delimitar los predios del terreno, más no declarar derecho de propiedad alguno.

Destacamos que, nuestra determinación no es óbice para que la parte recurrida presente ante el foro de primera instancia la correspondiente acción para retrotraer la franja de terreno que alega ser de su pertenencia. Pues, nuestro Máximo Foro ha enfatizado que las acciones de deslinde y de reivindicación pueden ser instadas sucesivamente.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el recurso de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida.

Notifíquese.

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

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