

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

DAVID JAY FINKLER
ZARLIN, ET ALS

Apelantes

v.

DESMOND HEATH,
ET ALS

Apelados

KLAN202200275

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Fajardo

Caso Núm.
NSCI201400163

Sobre:
Injunction Clásico
Interdicto Preliminar
y Permanente; Daños
y Perjuicios

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de julio de 2022.

I.

El 17 de julio de 1975 los señores Michael Reiner, Sidney Smith y Ralph Delgado Jr., vendieron a Elise MaClay una parcela ubicada en el Sector Los Bravos de Boston en la finca conocida como *Santa María Resettlement Tract* ubicada en el Municipio de Vieques. La finca esta identificada como Lote 329 y su número de catastro lo es: 457-023-186-05.¹ En el *Contract of Sale* suscrito se advirtió que el Gobierno de los Estados Unidos tenía un reclamo (*a claim*) sobre dicha propiedad.

Posteriormente, el Lote 329 fue cedido por el Gobierno de Estados Unidos al Gobierno de Puerto Rico.² Tras la cesión, dicho Lote 329 fue adquirido por la Administración de Terrenos de Puerto Rico, quien a su vez se lo vendió a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

¹ Véase determinación de hecho número 1 de la *Sentencia* apelada.

² Véase determinación de hecho número 1 de la *Sentencia* apelada.

El 30 de noviembre de 1999 el Departamento de la Vivienda lo vendió al Municipio de Vieques.³

El 21 de agosto de 2003, el Sr. Gary Lyndon Griffin adquirió del Sr. Edward G. Lenehan, el Lote 329 mediante la Escritura Núm. 121 sobre *Building, Purchase and Sale and Recognition of Obligations*. En la misma, se hizo constar que, aunque el predio de terreno es propiedad del Gobierno de Puerto Rico, el vendedor -el señor Lenehan-, lo había estado poseyendo de forma ininterrumpida, pacífica y en concepto de dueño. Específicamente, en la Cláusula Primera de dicha *Escritura*, se estableció lo siguiente:

---FIRST: That THE SELLER is the fee simple owner of a piece of land described in the Spanish Language as follow:-----

---A house of concrete of approximately seven hundred twenty square feet located in Barrio Santa María of the Municipality of Vieques, Puerto Rico.-

---The above described structure lies in a parcel of land of approximately twelve thousand two hundred sixty six square feet (12.266 s.f.) property of the Government of Puerto Rico, but the Seller have been using it peacefully and without interruption for several years as well as the previous owners did before selling it to the seller herein.-----

Luego de poseer el Lote 329 por aproximadamente ocho (8) años de forma ininterrumpida, pacíficamente y en concepto de dueño,⁴ el 14 de octubre de 2011, el señor Griffin otorgó la *Escritura Núm. 85 sobre Purchase and Sale with Promissory Note*. Mediante esta, vendió el Lote 329-B al Sr. David Jay Finkler Zarlin y a su esposa, la Sra. Rebecca Mae Weisglass Wachman (esposos Finkler-Weisglass).⁵ Según surge del Instrumento Público, el aludido Lote 329-B colinda por el oeste con el Lote 329-A, perteneciente al Sr. Desmond Heath y a su esposa, la Sra. Hayden Herrera (esposos Heath-Herrera). También colinda con una franja de terreno o Lote

³ *Escritura Núm. 32 de Compraventa* otorgada ante el notario Francisco González Colón. Véase determinación de hecho número 2 de la *Sentencia* apelada.

⁴ Posesión civil de solar.

⁵ Véase determinación de hecho número 5 de la *Sentencia* apelada.

de aproximadamente 5.184 metros que sirve de camino de acceso a los Lotes A y B. Cruza el Lote 329-A perteneciente a los esposos Heath-Herrera, desde la carretera municipal hasta el Lote 329-B perteneciente a los esposos Finkler-Weisglass. En lo aquí pertinente, la Cláusula Primera del aludido Instrumento Público expone lo siguiente:

FIRST: The SELLERS are the sole owners by civil possession of all rights over the real estate property described in the Spanish language as follows:

-RÚSTICA: Solar marcado con el número Trescientos Veintinueve guión "B" (329-B) del Proyecto denominado "Santa María Resettlement Tract" radicado en el Barrio Puerto Ferro del término municipal de Vieques, Puerto Rico con una cabida superficial de mil cero ochenta y nueve punto cero noventa y siete (1,089.097) metros cuadrados, equivalentes a cero punto dos siete siete una (0.2771) cuerdas, en lindes por el NORTE con los lotes 321 al 324 en distancia que suma treinta y siete punto cuarenta metros (37.740); al OESTE con lote número 329-A en dos alineaciones, la primera con el derecho de acceso a la propiedad en distancias que suman cinco punto ciento cuarenta y ocho (5.148) metros, y también por el OESTE con el lote 329-A en distancia que suma veinte echo punto ciento veintiocho (28.128) metros; por el SUR con el lote 330 en una distancia de veinte seis punto ciento cuarenta y siete (26.147) metros; y por el ESTE con los lotes 325 y 328 en distancias que suman treinta y ocho punto trescientos diez (38.310) metros.

Mientras, en la Cláusula Tercera se estableció:

-THIRD: The survey plan depicting the Property was prepared and certified by engineer Fernando Oliver Polanco on March of Two Thousand and Eight (2008) and was named "Subdivision Plan" accordingly. A copy of the plan depicting the Property is attached to this deed and incorporated hereto as part of the same and will be referred to hereinafter as the "Survey Plan".

Más adelante, en la Cláusula Novena de la misma *Escritura*, las partes otorgantes consignaron lo siguiente:

-NINTH: It is understood by all parties and the undersigned notary public advised them as well, that the SELLER is conveying and/or granting to the BUYERS all rights of civil possession (posesión civilísima) over the land above described, inasmuch as title on said land appears to be formally vested in the name of the Commonwealth of Puerto Rico. The BUYERS are fully aware and were advised accordingly that in order to apply for recognition of title to the land the BUYERS must contact the government to acquire said recognition or conduct the proper legal proceedings

before a court of law. Hence, it follows, that this document represents only the transfer of civil possession of the above described, piece of land and title over the structure built on this land according to the negotiations and the agreements by the parties.

Entre finales de febrero y comienzos de marzo de 2012, los esposos Heath-Herrera contrataron al Sr. John Hill para que realizara unas expansiones en su propiedad. El 6 de marzo de 2013, el Sr. David Flinker presentó una *Querella* ante la Oficina del Inspector General de Permisos (OIGPe), en el Caso Núm. 2013-SRQ 24200. Alegó que: 1) los esposos Heath-Herrera construían una pared con pocas pulgadas de separación de su residencia, 2) la construcción le estaba restringiendo el acceso al mantenimiento y reparación de su propiedad, 3) los esposos Heath-Herrera construían una pared con una ventana con vista hacia la piscina de su residencia, y que esta pared obstruía la visibilidad de su propiedad.⁶

El 14 de marzo de 2013 el inspector auxiliar de OIGPe intentó realizar una inspección de la construcción, pero no se le permitió el acceso a la propiedad. Sin embargo, como la propiedad no exhibía rótulo de permiso de construcción, el inspector auxiliar recomendó referir el caso a la División Legal de la OIGPe para que procediera con la orden de paralización.⁷ Ante ello, el 25 de abril de 2013, la OIGPe solicitó al Tribunal de Primera Instancia autorización para entrar en la propiedad de los esposos Heath-Herrera, a los fines de poder llevar a cabo una investigación en atención a la *Querella* presentada.⁸

En medio de la investigación de la OIGPe, los esposos Heath-Herrera, por conducto del Ing. Pedro Cruz Cruz, intentaron legalizar la obra. A esos efectos, presentaron una consulta de construcción -

⁶ Véase determinación de hecho número 6 de la *Sentencia* apelada.

⁷ Véase, determinación de hecho número 7 de la *Sentencia* apelada. También, véase la *Evaluación de Querella e Informe de Irregularidades* rendido el 17 de febrero de 2015 por la OIGPe.

⁸ Véase determinación de hecho número 8 de la *Sentencia* apelada.

Caso 2013-119663-CCO-15320-, ante la OIGPe.⁹ Por su parte, el 30 de agosto de 2013, los esposos Finkler-Weisglass solicitaron a la OIGPe intervenir en la consulta de construcción solicitada por los esposos Heath-Herrera.¹⁰ La OIGPe accedió a la solicitud de intervención presentada.¹¹

Entretanto, el 16 de agosto de 2013, la OIGPe acudió al Tribunal de Primera Instancia mediante una *Moción en Solicitud de Remedio*. Solicitó autorización para entrar en la propiedad de los esposos Heath-Herrera a fin de inspeccionar, fotografiar y medir sus alrededores.¹² No obstante, el 9 de septiembre de 2013, la OIGPe informó a los esposos Heath-Herrera y al ingeniero Cruz Cruz, la cancelación del caso de la consulta de construcción debido a que no habían suministrado cierta información y unos documentos que les había sido solicitados.¹³

Varios meses después de emitido el dictamen de cancelación de la consulta de construcción, el 21 de enero de 2014, los esposos Heath-Herrera, por conducto del ingeniero Cruz Cruz, acudieron nuevamente ante la OIGPe y presentaron una nueva solicitud de permiso de construcción. Dicha presentación no les fue notificada a los esposos Heath-Herrera.¹⁴ El 20 de febrero de 2014, la OIGPe aprobó la solicitud de permiso de construcción solicitada bajo el proceso de permiso de construcción certificado de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967.¹⁵ La Agencia responsabilizó en su plano profesional al ingeniero certificante, de la veracidad de la información contenida en la solicitud de permiso.¹⁶

⁹ Véase determinación de hecho número 9 de la *Sentencia* apelada.

¹⁰ Véase determinación de hecho número 11 de la *Sentencia* apelada.

¹¹ Véase determinación de hecho número 12 de la *Sentencia* apelada.

¹² Véase determinación de hecho número 13 de la *Sentencia* apelada.

¹³ Véanse determinaciones de hechos números 10 y 14 de la *Sentencia* apelada.

¹⁴ Véanse determinaciones de hechos números 15 y 16 de la *Sentencia* apelada.

¹⁵ 23 LPRA § 42a *et seq.*

¹⁶ Véase determinación de hecho número 17 de la *Sentencia* apelada.

El 7 de marzo de 2014 los esposos Finkler-Weisglass instaron *Demanda sobre interdicto preliminar y permanente y daños y perjuicios* en contra de los esposos Heath-Herrera, por sí y en representación de la sociedad legal de bienes gananciales compuesta entre ambos y en contra de su contratista, el Sr. John Hill. En síntesis, alegaron ser los dueños del Lote 329-B, colindante con el de los esposos Heath-Herrera (Lote 329-A) y que estos, por medio de su contratista, el señor Hill, realizaron unas obras de construcción ilegales por no contar con los permisos necesarios para ello. Además, aseveraron que dicha construcción se estaba llevando a cabo en los predios de su pertenencia (Lote 329-B) y que, en una ocasión, el señor Hill obstruyó el camino que da acceso al Lote 329-B desde la carretera municipal, interponiendo varios vehículos de motor en el mismo. Plantearon, además, que la construcción de los esposos Heath-Herrera en su lote (Lote 329-B), estaba perturbando a los inquilinos de su hospedería lo que les causaba pérdidas y daños. En consecuencia, solicitaron una orden de interdicto preliminar y permanente a los efectos de que se les ordenara a los esposos Heath-Herrera, el cese y desista de la construcción en el Lote 329-A, más les sufragaran los daños y perjuicios sufridos.

Celebrada la *Vista de Injunction* el 11 de marzo de 2014, el Tribunal de Primera Instancia paralizó la construcción hasta que se llevara a cabo una segunda vista el 14 de abril de 2014.¹⁷ El 18 de marzo de 2014, el ingeniero Cruz Cruz presentó una *Solicitud de Permiso de Uso* bajo el mecanismo de certificación.¹⁸ Ante ello, el 11 de abril de 2014, los esposos Finkler-Weisglass acudieron ante la OIGPe e instaron una *Solicitud de Intervención y Presentación de Querella*. Solicitaron la revocación del permiso de construcción.¹⁹

¹⁷ Llegada esa fecha, en la *Continuación de la Vista de Injunction* el Tribunal de Primera Instancia convirtió el pleito en uno ordinario y además, concedió término a las partes para que contestaran la *Demanda*.

¹⁸ Véase determinación de hecho número 20 de la *Sentencia* apelada.

¹⁹ Véase determinación de hecho número 20 de la *Sentencia* apelada.

Entretanto, el 24 de abril de 2014, los esposos Heath-Herrera instaron su *Contestación a Demanda y Reconvención*. En su escrito negaron las alegaciones contenidas en la *Demanda* y afirmaron tener el permiso de construcción para la obra en controversia. En su *Reconvención* arguyeron que la tubería de electricidad de la propiedad de los esposos Finkler-Weisglass atravesaba ilegalmente por su propiedad. Además, señalaron que los actos de esposos Finkler-Weisglass les había impedido el libre disfrute de su propiedad. Reclamaron \$5,000 por concepto de los daños y angustias mentales sufridos.²⁰

El 28 de mayo de 2014, los esposos Finkler-Weisglass incoaron una *Réplica a Reconvención* en la que, en esencia, negaron todas las alegaciones contenidas en la *Reconvención* presentada. Particularmente, negaron que la tubería eléctrica transcurriese ilegalmente por la propiedad de los esposos Heath-Herrera y que, por el contrario, fueron éstos los que excavaron ilegalmente y laceraron la tubería eléctrica, creando una situación peligrosa para todos. Igualmente, negaron cualquier acto que impidiese el libre disfrute de la propiedad de los esposos Heath-Herrera y alegaron que son éstos quienes continuamente obstruyen el acceso a su propiedad.

El 5 de noviembre de 2014, el Tribunal de Primera Instancia requirió la comparecencia de la OIGPe para que se expresara respecto a la Querrela administrativa incoada por los esposos Finkler-Weisglass e informara el resultado de la investigación realizada.²¹ Por su parte, el 24 de noviembre de 2014, la Oficina de *Planificación, Ordenamiento Territorial y Vivienda* del Municipio de

²⁰ Véase determinación de hecho número 21 de la *Sentencia* apelada. Mientras, en o alrededor del 21 de mayo de 2014, un inspector de cumplimiento de la OIGPe intentó realizar una inspección relacionada a la Querrela presentada, sin embargo, no pudo efectuar la misma debido a que la no pudo localizar la propiedad. Véase determinación de hecho número 23 de la *Sentencia* apelada.

²¹ *Orden* emitida el 5 de noviembre de 2014 y notificada el 7 de noviembre de 2014. Véase también la determinación número 22 de la *Sentencia* apelada.

Vieques, emitió una *Certificación* indicando que, con relación al Lote 329, no existe una segregación y aprobación de la OGPe. Además, certificó que el Sr. Gary Lyndon Griffin “nunca completó los procesos de titularidad”.²²

Según le fue requerido, el 17 de febrero de 2015, la OIGPe reinspeccionó la propiedad de los esposos Heath-Herrera y rindió el correspondiente *Informe*. El 20 de febrero de 2015 compareció ante el Tribunal de Primera Instancia mediante una *Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden*. En la misma, además de expresarse sobre la Querella presentada por los esposos Finkler-Weisglass, sometió una *Evaluación de Querella e Informe de Irregularidades* de 17 de febrero de 2015.²³ En el aludido *Informe*, OIGPe hizo constar que “reinspeccionó la propiedad por el Inspector de Cumplimiento Aldrin Rodríguez, el 17 de febrero de 2015, y que se pudo observar que el querellado construyó e instaló ventanas a menos de 5'-0" de la colindancia del patio posterior. También se pudo observar que la propiedad está dividida en varios apartamentos, además de que hay una construcción que no está contemplada en los planos certificados aprobados.”²⁴ En cuanto al permiso de construcción expedido el 20 de febrero de 2014, indicó en el referido *Informe* que:

“[e]n dicho permiso de construcción se certificó una ampliación, la cual es objeto de querella, a una distancia de 3.1 metros como patio lateral derecho cuando en realidad esa ampliación se considera patio posterior y está construida a una distancia variable desde las cuatro pulgadas (4") hasta los dos pies (2'-0") de la colindancia (querellante9 con vistas y luces, conforme a la Sección 19.3.3 "parámetros en un distrito R-I" el patio posterior tiene que tener un fondo no menor de 3 metros o 1/5 de la altura. La altura de la estructura colindando con el patio posterior es de más de ocho pies (8'-0") es por ser un terreno en desnivel (más alto) que el del querellante.

En el permiso de construcción presentado hay ciertas incongruencias y las mismas surgen de los documentos

²² Véase determinación de hecho número 24 de la *Sentencia* apelada.

²³ Véanse determinaciones de hechos números 25 y 25 de la *Sentencia* apelada.

²⁴ Véase determinación de hecho número 27 de la *Sentencia* apelada.

presentados y certificados por el Ing. Pedro E. Cruz Cruz son:

1. Las escrituras presentadas en la página 2 se indica "Estructura de una planta en hormigón con un cuarto, un baño, comedor-cocina y sala pequeña, enclavada en un lote localizado en el Sector Bravos de Boston, Barrio Santa María en el Municipio de Vieques; con un área aproximada de 1479.5 metros cuadrados... esta descripción legal está según la verja existente; No se registra (presenta) en el Registro de la Propiedad. La propiedad está enclavada en un lote grande identificado con el número 329, bloque G, que las medidas aproximadas son de 2635.25 metros cuadrados. En el lote de referencia hay una estructura que pertenece si Sr. Gary Griffin y no es parte de esta transacción. Que el número de catastro de la propiedad es 457-000-007-20-278.

[...]

[...]

Del análisis a estas secciones se desprende que la parte querellada, a través de su ingeniero, no siguió el debido proceso y criterios de evaluación de solicitudes ministeriales, conforme a la Sección 6.2.4d.8 del Reglamento Conjunto. Se omitió el correspondiente proceso, conforme a la Sección 8.1.3b, no empecé a que de primera instancia se radicó una consulta: de construcción y dejaron que se le cancelara por no haber subsanado la misma.

El ingeniero erró al no presentar y certificar un proyecto mediante la Ley de Certificación cuando el mismo no estaba conforme a la Sección 1512 del Reglamento Conjunto. También el ingeniero presentó información en la solicitud como que el proyecto es unifamiliar, cuando en realidad el proyecto es uno de interés económico al crearse apartamentos para alquiler en la propiedad objeto de querrela..."

[...] ²⁵

En vista de los hallazgos encontrados, la OIGPe recomendó que se revocase el permiso otorgado y se refiriera al ingeniero Cruz Cruz al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico. No obstante, debido a que la OIGPe notificó la copia de dicho *Informe* a la anterior representación legal de los esposos Heath-Herrera, estos no objetaron oportunamente el aludido *Informe* rendido por la OIGPe.²⁶

Luego de varios trámites procesales, el 21 de octubre de 2016, los esposos Finkler-Weisglass presentaron *Moción Solicitando*

²⁵ Véase determinación de hecho número 28 de la *Sentencia* apelada.

²⁶ Véanse determinaciones de hechos números 29-30 de la *Sentencia* apelada.

*Sentencia Sumaria Parcial.*²⁷ Alegaron que no existía una controversia sustancial sobre la ilegalidad del permiso de construcción presuntamente expedido erróneamente por la OIGPe y que como cuestión de hecho y de derecho, procedía que se dictase sentencia sumaria sobre parte de la reclamación solicitada en la *Demanda*. Indicaron que los esposos Heath-Herrera estaban construyendo en su propiedad -el Lote 329-A-, y que, conforme a la *Evaluación de Querrela e Informe de Irregularidades* emitida por la OIGPe, obtuvieron el permiso de construcción de la obra ilegalmente, con información falsa y en violación de sus derechos de colindantes. Finalmente, solicitaron la emisión de una *Orden de Interdicto Permanente* en contra de los esposos Heath-Herrera para que: 1) se les prohibiera cualquier construcción adicional en el Lote 329-A, 2) se declarasen nulos los permisos de construcción y uso de la obra en controversia, 3) se ordenase la demolición de las obras de construcción ilegales llevadas a cabo bajo el permiso de construcción en cuestión, 4) se le impusiese a los esposos Heath-Herrera el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado por temeridad y, 5) se ordenase la continuación de los procedimientos en cuanto a la causa de acción de daños y perjuicios.

Por su parte, el 14 de noviembre de 2016, los esposos Heath-Herrera interpusieron su *Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial.*²⁸ En síntesis, alegaron que el Lote 329 nunca ha

²⁷ Documentos complementarios de la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial: Evaluación de Querrela e Informe de Irregularidades* de la OIGPe; *Resolución sobre Solicitud de Intervención* de la OIGPe; *Solicitud de Intervención* presentada por el Sr. David Finkler ante la OIGPe y recibo de la radicación de la solicitud; *Moción en Solicitud de Remedio* instada por la Oficina del Inspector de la OIGPe ante el Tribunal de Primera Instancia, *Memorial Explicativo* sobre el permiso ambiental del Lote 329; *Permiso de Construcción* para la ampliación de la residencia del Sr. Desmond Heath y *Solicitud de Intervención y Presentación de Querrela* instada por el Sr. David Finkler ante la OIGPe.

²⁸ Véanse págs. 224-244 del apéndice del recurso de apelación. Documentos complementarios de *Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial: Certificación* expedida el 10 de noviembre de 2016 por la OIGPe; *Resumen del Permiso*; *Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica* sobre ampliación de residencia expedido por la OIGPe; *Permiso de Construcción* para ampliación de residencia solicitado por el Sr. Desmond Heath; *Certificación* expedida el 24 de noviembre de 2014 por la Oficina de *Planificación, Ordenamiento Territorial y Vivienda* del Municipio de Vieques; *Escritura Número 121* sobre

sido segregado, por lo que no existe ni Lote 329-A ni 329-B, ni colindancias entre éstos; como tampoco está inscrito en el Registro de la Propiedad de Fajardo. Que en el Lote 329 hay dos edificaciones: una, perteneciente a los esposos Finkler-Weisglass y la otra, a los esposos Heath-Herrera.²⁹ Al respecto, incluyeron una *Certificación* expedida el 24 de noviembre de 2014 por la Oficina de *Planificación, Ordenamiento Territorial y Vivienda* del Municipio de Vieques. En la misma se certificó, que, según los archivos de esa oficina municipal, el Lote (solar) 329 le pertenece al Municipio de Vieques y que en dicho solar aparece con dos personas con interés, la Sra. Elise MaClay, quien vendió al Sr. Desmond Heath Sherman y a la Sra. Heyden Herrera en el 2008 y quien poseía una propiedad construida en terrenos del Municipio de Vieques y el Sr. Edward G. Lenehan, quien en 2003 vende a Gary Lyndon Griffin una propiedad en dicho solar. Se certificó además que, en ambos casos, nunca fueron completados los procesos de titularidad y que dicho solar posee dos estructuras, por lo que debía pasar por el proceso de segregación y aprobación de la OGPe, para que luego fuesen vendidos.³⁰ También sometieron una *Certificación* expedida el 10 de noviembre de 2016 por la OGPe haciendo constar que no hay evidencia de que exista un caso de segregación en cuanto al Lote 329.³¹ Basándose en ambas certificaciones, aseveraron que los esposos Finkler-Weisglass crearon la impresión errónea de que existen dos Lotes 329 -el Lote 329-A y el Lote 329-B-, y una colindancia entre éstos, a base de una errónea *Evaluación de Querella e Informe de Irregularidades* de la

Building, Purchase and Sale and Recognition Obligation otorgada el 21 de agosto de 2003; *Escritura Núm. 85 sobre Purcahse and Sale with Prommisory Note* otorgada el 14 de octubre de 2011; *Certificación* expedida por el Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico; *Escritura Núm. 32 sobre Compraventa* otorgada el 30 de noviembre de 2011 y *Contracto of Sale* suscrito el 17 de julio de 1975.

²⁹ Véase determinación de hecho número 4 de la *Sentencia* apelada.

³⁰ Véanse determinación de hecho número 4 y 24 de la *Sentencia* apelada.

³¹ Véase determinación de hecho número 3 de la *Sentencia* apelada.

OIGPe, de que el vecino del solar 329-A construía entre su residencia y el solar 329-B.

Tras varias incidencias procesales y de múltiples escritos presentados por ambas partes, el 2 de abril de 2018, los esposos Heath-Herrera presentaron una *Enmienda a la Contestación a la Demanda*. En esta aseveraron que no existe un Lote 329-B por lo que las estructuras en controversias están localizadas en un mismo terreno del cual el Municipio de Vieques es el propietario. También, negaron que no tuvieran los permisos de construcción y afirmaron que posteriormente obtuvieron los correspondientes permisos.³²

Por su parte, el 20 de febrero de 2020, las partes sometieron el *Informe Conjunto de Conferencia con Antelación al Juicio*. Mientras, el 15 de julio de 2020, los esposos Heath-Herrera presentaron una *Solicitud de Sentencia Sumaria* a su favor y se desestimara la totalidad de la reclamación solicitada en la *Demanda*.³³ Arguyeron que la *Evaluación de Querrela e Informe de Irregularidades* emitido por la OIGPe, se basó en información incorrecta, toda vez que las propiedades en controversia no están localizadas en terrenos colindantes, sino que la mismas ubican en un mismo terreno que no ha sido segregado. Añadieron que dicho terreno le pertenece al

³² Véase determinación de hecho número 21 de la *Sentencia* apelada.

³³ Mapa Catastral; *Contract of Sale* suscrito el 17 de julio de 1975; *Escritura Núm. 32 sobre Compraventa* otorgada el 30 de noviembre de 1999; *Escritura Núm. 15 sobre Purchase and Sale and Conveyance of Righths Possession* otorgada el 12 de mayo de 2008, *Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Muebles* del Departamento de Hacienda y *Solicitud de Cambio de Dueño* del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM); *Escritura Núm. 121 sobre Building, Purchase and Sale and Recognition of Obligation* otorgada el 21 de agosto de 2003; fotos de mapa; *Escritura Núm. 85 sobre Purchase and Sale with Promissory Note* otorgada el 14 de octubre de 2011; *Subdivision Plan* de la Parcela 329; *Certificación* expedida por el Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico respecto a la colegiación del Sr. Fernando Oliver Polanco; *Certificación* expedida el 24 de noviembre de 2014 por la Oficina de Planificación, Ordenamiento Territorial y Vivienda Municipal de Vieques; correo electrónico con fecha de 24 de diciembre de 2014; *Permiso de Construcción* registrado en el Sistema Integrado de Permisos (SIP) del Portal Oficial del Gobierno de Puerto Rico; *Resolución sobre Solicitud de Intervención* emitida el 16 de enero de 2014 por la OIGPe; correos electrónico con fecha de 27 de junio y 11 de diciembre de 2013 y de 6 de enero de 2011; *Permiso de Construcción* para ampliación de residencia expedido el 20 de febrero de 2014 por la OIGPe; Mapa Catastral; Directorio de Colegiados del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico; *Evaluación de Querrela e Informe de Irregularidades* emitida el 17 de febrero de 2015 por la OIGPe; *Certificación* negativa de segregación expedida el 10 de noviembre de 2016 por la OIGPe y Mapa Catastral.

Municipio de Vieques y que así se ha reconocido en las Escrituras, mediante las cuales las partes y sus causahabientes adquirieron la propiedad. Aseveraron que el Lote 329-B no sólo no les pertenece a los esposos Finkler-Weisglass, sino que dicho lote no existe porque éste no se ha segregado y porque su titularidad le pertenece al Municipio de Vieques. Ante ello, resultaba improcedente hablar de prescripción adquisitiva o de usucapión. Por tanto, siendo el Lote 329 una sola finca, los requisitos aplicables a patios, diseño y construcción a cada distrito, tienen que verse en cuanto al Lote 329 completo y no respecto a los Lotes 329-A y 329-B de forma individual, porque estos no se han creado y, en consecuencia, no existen. Además, tanto la construcción de los esposos Finkler-Weisglass como todas las actividades previas relacionadas con la evaluación, movimiento de terrenos, y otros, se realizaron sin obtener el permiso correspondiente. Se reiteraron en que los esposos Finkler-Weisglass hicieron representaciones falsas o incorrectas en cuanto a: 1) la existencia de dos lotes separados, cuando en realidad sólo existe un Lote 329, 2) a su titularidad sobre la estructura y el terreno del Lote 329-B, 3) a la ilegalidad de la ubicación y construcción de la propiedad del matrimonio Heath-Herrera y 4) la legalidad de la ubicación, construcción y uso de su estructura.

El 17 de julio de 2020, los esposos Finlder-Weisglass presentaron una *Moción Suplementando Moción de Sentencia Sumaria*. En ella, además de reiterar sus planteamientos previos, añadieron que en el *Informe Conjunto de Conferencia con Antelación al Juicio* sometido el 20 de febrero de 2020, se estipularon ocho de los doce hechos que se propusieron en su reclamo parcial sumario.

El 12 de agosto de 2020, los esposos Heath-Herrera instaron una *Oposición a "Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial" y a "Moción Suplementando Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial"*. Enfatizaron que el Lote 329, donde coexisten las

residencias de ambas partes, nunca ha sido segregado y, por tanto, no existe el lote cuya titularidad se reclamaba en la *Demanda*, ni la colindancia cuyos retiros mínimos se imputó violentar. Además, reiteraron que los únicos permisos emitidos para el Lote 329 fueron los solicitados por ellos, por ende, ni la estructura dedicada a hospedaría cuenta con los permisos requeridos ni los esposos Finkler-Weisglass pueden reclamar daños por las pérdidas de la operación ilegal de ese negocio.

Por su parte, el 22 de octubre de 2020, los esposos Finkler-Weisglass incoaron *Oposición Consolidada a: (i) Solicitud de Sentencia Sumaria de 15 de julio de 2020 y, (ii) Oposición a “Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial” y a “Moción Suplementando Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial” de 15 de agosto de 2020*. Reiteraron, en esencia, que las obras realizadas por los esposos Heath-Herrera fueron ilegales, que éstas no concordaban con lo expuesto en las distintas solicitudes de permiso a la agencia y, que dicho matrimonio no cumplió con las disposiciones aplicables de los reglamentos promulgados por la OGPe.

Atendidos los respectivos escritos presentados por las partes y sus correspondientes mociones en oposición, así como los documentos que las acompañan y la totalidad del expediente, el 17 de febrero de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia* dando lugar al *Interdicto Preliminar y Permanente* solicitado por los esposos Finkler-Weisglass para que se paralizara la obra de construcción en el Lote 329.³⁴ Respecto a los daños y perjuicios solicitados por los esposos Finkler-Weisglass, dicho Tribunal denegó el reclamo porque no pudo determinar si la construcción que realizaban los esposos Heath-Herrera se estaba llevando a cabo en los terrenos ocupados por los esposos Finkler-

³⁴ *Sentencia* notificada el 18 de febrero de 2022.

Weisglass. Explicó que ambas parejas poseen estructuras construidas en el Lote 329, el cual no está segregado y consta inscrito a nombre del Municipio de Vieques.

Insatisfechos, el 7 de marzo de 2022, los esposos Finkler-Weisglass instaron *Moción Solicitando Reconsideración Parcial*. Mediante *Resolución* emitida el 11 de marzo de 2021, el Tribunal de Primera Instancia denegó su pedido.³⁵ Aun inconformes, el 13 de abril de 2022, los esposos Finkler-Weisglass comparecieron ante este Tribunal intermedio de apelaciones mediante Apelación. Alegan que el Tribunal de Primera Instancia incidió al denegar su reclamación de daños y perjuicios.

Por su parte, el 13 de mayo de 2022, los esposos Heath-Herrera también acudieron ante nosotros mediante un escrito intitulado *Alegato de los Apelados Desmod Heath y Hayden Herrera*. Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, el derecho y jurisprudencia aplicable, procedemos a resolver el recurso que nos ocupa.

II.

A. La sentencia sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria provisto por la Regla 36 de Procedimiento Civil, permite la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, es decir, de aquellos hechos que puedan afectar el resultado de la reclamación bajo el derecho sustantivo aplicable.³⁶ De manera que, cuando los documentos no controvertidos que acompañan la moción de sentencia sumaria demuestran que no hay una controversia de hechos esenciales y

³⁵ *Resolución* notificada el 14 de marzo de 2022.

³⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 36; *Ferrer y otros v. PRTC*, 2022 TSPR 72; 209 DPR ____ (2021); SLG *Fernández-Bernal v. RAD-MAN San Juan*, 2021 TSPR 149, 208 DPR ____ (2021); *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664 (2018); *Bobé et al. v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6 (2017).

pertinentes, se prescinde de la celebración de un juicio y por lo tanto, únicamente resta aplicar el Derecho.³⁷

Para prevalecer por la vía sumaria, la parte promovente deberá presentar prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción.³⁸ Con ese fin, deberá desglosar los hechos que alega no están en controversia con referencia específica a la prueba admisible y sustancial que lo sustenta.³⁹ Por el contrario, ante una solicitud de sentencia sumaria el promovido no deberá tomar una actitud pasiva ni descansar solamente en sus alegaciones. Este debe controvertir la prueba presentada por el promovente, mediante contestación detallada y específica sobre aquellos hechos pertinentes acompañada de prueba admisible, y así demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio.⁴⁰ Si el promovido se cruza de brazos, se expone a que le dicten sentencia sumaria en su contra sin la oportunidad de un juicio en su fondo.⁴¹ Ahora bien, si el promovido no contraviene la prueba presentada en la solicitud de sentencia sumaria, no necesariamente significará que procede automáticamente la concesión de la sentencia.⁴² Esto es así porque la sentencia sumaria puede dictarse a favor o en contra del promovente, según proceda en Derecho.⁴³ Es decir, se debe cumplir con el criterio rector de que los hechos incontrovertidos y la evidencia de autos demuestren que no hay controversia real

³⁷ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, 205 DPR 796 (2020); *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20 (2020); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

³⁸ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

³⁹ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra; *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, supra.

⁴⁰ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914, 933 (2010); *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, 774 (2010).

⁴¹ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra.

⁴² *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN San Juan*, supra; *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, supra.

⁴³ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra; *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563 (1997).

sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente. *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra.

Respecto a la revisión de las sentencias sumarias que nos ocupan, este Tribunal de Apelaciones habrá de utilizar los mismos criterios que el tribunal sentenciador.⁴⁴ De igual forma, como Foro apelativo intermedio tenemos la obligación de examinar *de novo* la totalidad de los autos, a la luz más favorable al promovido.⁴⁵ Esto, pues solo procede dictar sentencia sumaria en casos claros y cualquier duda sobre los hechos materiales debe resolverse en contra de la parte promovente.⁴⁶

B. La reclamación de daños y perjuicios

El Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, establece: “[e]l que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”.⁴⁷ En materia de daños y perjuicios, para que prospere una reclamación bajo el citado artículo tiene que darse la concurrencia de tres elementos básicos, a saber: (1) un acto u omisión culposo o negligente del demandado; (2) la presencia de un daño físico o emocional en el demandante y (3) que exista un nexo causal entre el daño sufrido y el acto u omisión.⁴⁸

El *acto culposo o negligente* se define como la falta del debido cuidado, según la figura de la persona de prudencia común y

⁴⁴ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra.

⁴⁵ *Ferrer y otros v. PRTC*, supra; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra.

⁴⁶ *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra, *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, supra, pág. 575.

⁴⁷ 31 LPRA § 5141. El 28 de noviembre de 2020, entró en vigor el nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020 (Código Civil de 2020). Es oportuno destacar que los hechos del caso de epígrafe ocurrieron previo a la fecha de vigencia de la citada ley. Por lo cual, consideramos pertinente aclarar que el Código Civil de 2020 establece en las disposiciones transitorias que, “La responsabilidad civil extracontractual, tanto en su extensión como su naturaleza, se determina por la ley vigente en el momento en que ocurrió el acto u omisión que da lugar a dicha responsabilidad. Si unos actos u omisiones ocurrieron antes de la vigencia de este Código y otros ocurrieron después, la responsabilidad se rige por la legislación anterior”. Art. 1815 del Código Civil de 2020, 31 LPRA §11720.

⁴⁸ *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 843 (2010).

ordinaria.⁴⁹ Sobre la *culpa*, nuestro más Alto Foro ha reiterado que consiste en no anticipar las consecuencias racionales de un acto u omisión.⁵⁰ En cambio, la responsabilidad civil extracontractual producida por omisiones negligentes surge cuando el “[a]legado causante del daño quebranta un deber impuesto o reconocido por ley”.⁵¹ Mientras, nuestro Tribunal Supremo ha definido la palabra *daño* como “todo menoscabo material o moral causado contraviniendo una norma jurídica, que sufre una persona y del cual haya de responder otra”.⁵² Sin daño o perjuicio no existe la obligación de indemnizar.⁵³ La responsabilidad civil “trata de reparar un perjuicio y si éste no queda demostrado, no existirá acto ilícito civil...El actor ha de demostrar, por tanto, la realidad del daño que le ha sido inferido y su cuantía.”⁵⁴ A su vez, recae sobre la parte que solicita ser indemnizada el deber de establecer, mediante preponderancia de la prueba, todos los elementos de la causa de acción por daños y perjuicios.⁵⁵

C. La prescripción adquisitiva o usucapión

Sabido es que nuestro ordenamiento jurídico permite la adquisición del dominio y de todos los derechos reales en virtud de la prescripción adquisitiva o usucapión, siendo el efecto principal de la usucapión la adquisición del dominio.⁵⁶ Para que esta se configure, es indispensable que estemos ante una cosa o un derecho

⁴⁹ *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 150-151 (2006); *Gierbolini v. Employers Fire Ins. Co.*, 104 DPR 853, 860 (1976).

⁵⁰ *López v. Porrata Doria*, supra, pág. 151; *Toro Aponte v. E.L.A.*, 142 DPR 464, 473 (1997).

⁵¹ *Hernández Vélez v. Televisión*, 168 DPR 803, 813 (2006); *Arroyo López v. E.L.A.*, 126 DPR 682, 686 (1990).

⁵² *López v. Porrata Doria*, supra, pág.151; J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 1983, T. 2, Vol. 3, pág. 92.

⁵³ J. Puig Brutau, *op cit*, pág. 91.

⁵⁴ J. Puig Brutau, *op cit*, pág. 91.

⁵⁵ *SLG Colón-Rivas v. ELA*, 196 DPR 855, 864 (2016).

⁵⁶ Art. 549 y 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA §§1931 y 5241, respectivamente; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012).

susceptible de apropiación por un tiempo determinado y según las condiciones que dicta la ley.⁵⁷

La doctrina de la prescripción adquisitiva se bifurca en dos vertientes, a saber, la usucapión ordinaria y la usucapión extraordinaria.⁵⁸ Tanto la *usucapión ordinaria* como la extraordinaria requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en la ley.⁵⁹ En la *usucapión ordinaria* se requiere la posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso de diez años o según un tiempo fijado por la ley.⁶⁰

Ahora bien, en lo que respecta a la *buena fe* del poseedor, el Código Civil dispone que esta consiste en la creencia del poseedor de que la persona de quién recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.⁶¹ Por su parte, el *justo título* se entiende justo cuando legalmente baste para transferir el dominio o derecho real cuya prescripción se trate.⁶² Por último, se requiere que el título sea *verdadero y válido*.⁶³

Por su parte, la *prescripción adquisitiva extraordinaria* encuentra su base estatutaria en el Art. 1859 del Código Civil de Puerto Rico, el cual dispone que “[p]rescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título

⁵⁷ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 26; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011); *Ex parte Reyes; Rodríguez, Opositora*, 68 DPR 854 (1948).

⁵⁸ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 27; J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., T. II, 1983, pág. 265.

⁵⁹ Arts. 1840–1841 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA §§ 5261-5262; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, págs. 27-28 (2012); *Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra, pág. 838.

⁶⁰ Art. 1857 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 5278; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, 27; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra, pág. 838; Vélez Torres, *op. cit.*

⁶¹ Art. 1850 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 5272; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 27; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra, pág. 838.

⁶² Art. 1852 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 5273; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 27.

⁶³ Art. 1853 del Código Civil de Puerto Rico, 32 LPRA § 5274.

ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes”.⁶⁴ Este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido.⁶⁵

En síntesis, para que se produzca la prescripción extraordinaria que establece el precitado Art.1859 del Código Civil de Puerto Rico,⁶⁶ nuestros tribunales de justicia deben exigir la prueba de los siguientes hechos: (1) una posesión continuada durante treinta años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño del inmueble; (3) ya que el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño; (4) cuya posesión ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive, no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído; y (5) cuya posesión resulte además pública, pacífica y (6) sin que se haya interrumpido naturalmente, o sea, por abandono de la cosa por el poseedor, por más de un año, o civilmente, en virtud de diligencia judicial o notarial, o por un reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor, antes de haber transcurrido los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción, y (7) sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia, después de consumada la prescripción extraordinaria.⁶⁷

Ahora bien, el tipo de posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la denominada

⁶⁴ 31 LPRA § 5280; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 28; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 182 (2005).

⁶⁵ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, pág. 28; J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, T. III, Vol. 1, pág. 327.

⁶⁶ *Supra*.

⁶⁷ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, págs. 28-29; *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 150-151 (1954).

posesión civil y no la natural.⁶⁸ En cuanto a la *posesión civil*, el Art. 630 del Código Civil de Puerto Rico la define la como la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho.⁶⁹ Por lo tanto, la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño porque "sólo la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio".⁷⁰ Se entiende que un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que es el verdadero dueño, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular este pueda tener.⁷¹ Como corolario de la doctrina, los actos ejecutados por licencia o mera tolerancia del dueño no son suficientes para que se cumpla con los requisitos de la prescripción extraordinaria puesto que no se configura la posesión en concepto de dueño. Así pues, todo aquel que posea con permiso, autorización o en representación de otro no podrá adquirir el dominio, ni ningún otro derecho por virtud de la prescripción ordinaria o extraordinaria.⁷²

Ahora bien, el efecto consumado de la usucapión no será posible si se interrumpe el término o plazo mediante el cual se posee la cosa o derecho en concepto de dueño de forma pública y pacífica. Con respecto a la interrupción, el Art. 1843 del Código Civil de Puerto Rico, específicamente establece que la "posesión se interrumpe para los efectos de la prescripción, natural o civilmente".⁷³ A estos efectos, se interrumpe civilmente la posesión:

⁶⁸ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 29; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra.

⁶⁹ 31 LPRA §1421; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 29

⁷⁰ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, pág. 29; *Sol Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra, pág. 8, citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1989, T. III, Vol. 1, pág. 318.

⁷¹ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 29; *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970).

⁷² *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 29; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra; *Sánchez González v. Registrador*, 106 D.P.R. 361, 375 (1977); *Dávila v. Córdova*, supra, págs. 143-148.

⁷³ 31 LPRA § 5264; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, págs. 29-30

(1) por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato del tribunal o un juez incompetente; (2) mediante el requerimiento judicial o notarial, siempre que dentro de los dos meses de practicado se presente ante el tribunal o el juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada, y (3) por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor haga del derecho del dueño.⁷⁴

Por último, es preciso recordar que nuestro Código Civil dispone que contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria. Esto, desde luego, no es así en la prescripción extraordinaria de treinta años.⁷⁵

III.

Los esposos Finkler-Weisglass alegan que el Tribunal de Primera Instancia se equivocó al denegarles su reclamo sobre daños y perjuicios, basado en que el Lote 329 donde está sita su propiedad, no aparece inscrita en el Registro Inmobiliario Digital de Puerto Rico en la Sección de Fajardo (antes Registro de la Propiedad de Puerto Rico) y, por ende, carecen de derecho propietario sobre dicha propiedad. Particularmente, los esposos Finkler-Weisglass aseveran que los esposos Heath-Herrera han estado construyendo en su terreno y que ello le ha ocasionado daños irreparables. Veamos los méritos de su alegación.

Del trámite del caso surge que, el Tribunal de Primera Instancia tuvo ante sí varios documentos que acreditaron fehacientemente que, más allá de ser dueños de la estructura residencial que enclava en el Lote 329-B, el derecho propietario que alegan tener los esposos Finkler-Weisglass en realidad no existe. La documentación presentada, en su mayoría *Certificaciones* expedidas

⁷⁴ Arts. 1845, 1847 y 1848 del Código Civil, 31 LPRA §§§ 5266, 5268 y 5269, respectivamente; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 30.

⁷⁵ *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, pág. 30; *Sucn. Rosa v. Sucn. Jiménez*, 77 DPR 551 (1954).

por agencias gubernamentales y por el Municipio de Vieques, acreditaron que el Lote 329 le pertenece al Municipio de Vieques, nunca ha sido segregado y en el mismo existen dos estructuras distintas e independientes, pertenecientes a los esposos Heath-Herrera y de los esposos Fikler-Weisglass, respectivamente. De hecho, de las Escrituras de compraventa otorgadas por cada una de las partes, el Lote 329 aparecía sin segregar. Con esa realidad registral, el Tribunal de Primera Instancia estaba impedido de establecer con exactitud los correspondientes linderos del mencionado *Lote* y, por consiguiente, adjudicar si la construcción por parte de los esposos Heath-Herrera se realizó en los terrenos que ocupan los esposos Finkler-Weisglass.

De manera que, resulta forzoso concluir que, en todas Escrituras que se otorgaron relacionadas al Lote 329 sito en el Sector Bravos de Boston en el Municipio de Vieques y en todos los documentos oficiales que fueron expedidos por las agencias del Gobierno concernientes, se reconoce que el titular de dicho *Lote* lo es el Gobierno de Puerto Rico y que le pertenece del Municipio de Vieques. Evidentemente, ese hecho es determinante para establecer la procedencia del reclamo de daños y perjuicios. Los esposos Finkler-Weisglass no pueden reclamar el resarcimiento de una partida por concepto de daños y perjuicios respecto a unos derechos propietarios que no tienen sobre el Lote 329. Procede confirmar la *Sentencia* recurrida.

IV.

Por las razones que anteceden, *confirmamos* la *Sentencia* apelada.

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

La Jueza Grana Martínez concurre con la opinión mayoritaria, por entender que la ausencia de linderos impide la reclamación en daños y perjuicios. Esto pues realmente no se puede delimitar si la construcción efectivamente fue hecha en el predio correspondiente al apelante o en aquel correspondiente al apelado. La ausencia de linderos impide establecer la acción u omisión que, mediante culpa o negligencia, causa daño a otro, pues se tendría que demostrar que construyó en terrenos ajenos o en contravención de los parámetros permitidos por ley.

El Juez Adames Soto disiente sin voto escrito.

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