

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

CARMEN MARÍA PEÑA
RIVERA

Demandante- Apelada

v.

FIOLDALIZA PACHECO
CARABALLO

Demandada-Apelante

KLAN202200354

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

Caso Núm.

PA2019CV00259

Por:

Injunction Clásico
Luces y Vistas

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Méndez Miró y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de junio de 2022.

Comparece la parte demandada-apelante, la Sra. Fioldaliza Pacheco Caraballo (en adelante, Sra. Pacheco Caraballo), y nos solicita la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama (en adelante, TPI). Mediante dicha determinación, el TPI le ordenó a la parte demandante-apelante la eliminación de balcones y ventanas, que se encuentran a menos de cinco (5') pies de distancia de la pared que separa la propiedad de la parte demandante-apelada, así como la imposición de cuatro mil dólares (\$4,000.00) por concepto de honorarios de abogados por temeridad.

Examinado el recurso presentado, revocamos la *Sentencia Parcial* apelada y devolvemos el caso al TPI para la continuación de los procedimientos cónsono con lo aquí dispuesto.

I

El 24 de octubre de 2019, la Sra. Pacheco Caraballo presentó una demanda de injunction clásico y de servidumbre de luces y

vistas.¹ En la referida demanda, alegó que “la demandada construyó balcones voladizos e instaló ventanas, ambos con vistas rectas a menos de metro y medio (5 pies) de la distancia de la propiedad de la demandante.”²

El 11 de diciembre de 2019, el TPI le ordenó a la parte demandante-apelante a lo siguiente:

“Se concede a la parte demandante 5 días para que aclare por qué el presente caso debe atenderse como un Injunction, y no como un pleito ordinario, incluso, debe explicar por qué no se debe tramitar bajo la Ley de Estados Provisionales de Derecho. La parte demandante debe explicar bajo qué estatuto se solicita el Injunction reclamado; y debe explicar cuál, si alguno, es el daño irreparable que se reclama. De igual manera, debe explicar por qué se reclama que el daño es irreparable; por qué no existe otro remedio adecuado en ley; la probabilidad de que la causa se torne académica; el impacto sobre el interés público; y la diligencia y buena fe con que ha obrado la parte peticionaria. En el término concedido, la parte demandante debe además poner al tribunal en posición de conocer la fecha en que ocurrieron los hechos, reclamados en la demanda.”³

La parte demandante-apelada contestó la orden del TPI el 19 de diciembre de 2019 y aclaró los aspectos siguientes: (a) que el injunction solicitado era uno clásico; y que la Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como “*Ley sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho*”, 32 LPRC sec. 2871 *et seq.*, no era de aplicación debido a que la solicitud de eliminación de los balcones voladizos y ventanas era de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 518 del Código Civil de 1930, 31 LPRC sec. 1773.⁴ Además, aclaró que la fecha en la cual se llevó a cabo la instalación de los balcones y ventanas no era pertinente y que esta

¹Escrito de Apelación, a las págs. 27.

² Id., ver alegación número 3 de la demanda.

³ Escrito de Apelación, a la pág. 28.

⁴ El “Código Civil de Puerto Rico”, Edición de 1930, fue derogado y sustituido por la Ley Núm. 55-2020, según emendada, conocida como “*Código Civil de Puerto Rico*” de 2020, 31 LPRC sec. 5311 *et seq.* No obstante, los hechos que originan la presente controversia tomaron lugar durante la vigencia del código anterior, por lo cual esta es la ley que aplica al caso.

actuación en contravención de la ley no lacera derecho alguno a favor del dueño del edificio.⁵

Así las cosas, el 9 de enero de 2020, la parte demandada-apelante presentó su *Contestación a Demanda*. Entre sus defensas afirmativas, incluyó que construyó su residencia con un plano aprobado por las agencias concernientes y levantó la defensa de cosa juzgada. Además, en el mismo escrito de contestación a la demanda, presentó una reconvención, en la cual alegó que: (a) la parte demandante-apelante ha utilizado su propiedad con propósitos comerciales; (b) las actividades le han producido angustias, insomnios, ansiedad y desvelos que le han causado una degradación en la salud física y emocional; (c) solicitó una indemnización por los daños sufridos por la cantidad de doscientos mil dólares (\$200,00.00).⁶ El 10 de enero de 2020, la parte demandante-apelante presentó su *Contestación a Reconvención*.⁷

Luego de varios trámites procesales⁸, el 12 de octubre de 2020, la parte demandada-apelante presentó *Moción de Desestimación*.⁹ Mediante dicha moción, planteó que la parte demandante-apelada carecía de legitimación activa para presentar la causa de acción de Injunction y de servidumbre de luces y vistas ante el TPI debido a que el predio de terreno en el cual enclava su residencia es un usufructo otorgado por el Departamento de la Vivienda mediante arrendamiento a la Sra. Dora I. Figueroa Rivera en septiembre de 1995, y que el mismo está regido por las restricciones impuestas en el Artículo 76 de la Ley Núm. 26 de 12

⁵ Escrito de Apelación, a las pág. 29-31.

⁶ Escrito de Apelación, a las págs. 32-34.

⁷ Escrito de Apelación, a la pág. 35.

⁸ Durante la tramitación del caso se presentó el **KLCE202000911** en el cual se cuestionó una orden de paralización de los procedimientos incluyendo el descubrimiento de prueba ante el TPI hasta que el Departamento de la Vivienda provea documentación solicitada por la parte demandada-apelante en torno a quien pertenece la parcela en controversia sita en Calle Núm. 1, solar 52, Comunidad Villa Pesquera, Bo. Bajos en Patillas, Puerto Rico.

⁹ Escrito de Apelación, a las págs. 56-59.

de abril de 1941, según enmendada, conocida como “*Ley de Tierras de Puerto Rico*”, 28 LPRA sec. 553.¹⁰

El 7 de febrero de 2022, la parte demandante-apelada presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria*, en la cual solicitó que se dictara sentencia determinando que la demandada-apelante posee ventanas y balcones a menos de metro y medio (60 pulgadas) de la línea de colindancia respecto a su propiedad residencial; y que se ordenara su eliminación.¹¹ A la moción en solicitud de sentencia sumaria, la parte demandante-apelada le anejó los documentos siguientes: (a) **Anejo 1**– Demanda; (b) **Anejo 2**– Contestación a Demanda; (c) **Anejo 3**– Contrato de Usufructo; (d) **Anejo 4**– Escritura Compraventas; (e) **Anejo 5**– Informe Pericial;¹² (f) **Anejo 6**– Contestación Interrogatorio de la señora Peña Rivera; (g) **Anejo 7**– Declaración Jurada de la señora Peña Rivera; (h) **Anejo 8**– Emplazamiento; (i) **Anejo 9**– Interrogatorio a la señora Peña Rivera; (j) **Anejo 10**– Contestación Interrogatorio señora Peña Rivera; (k) **Anejo 11**– Objeción Contestaciones Interrogatorio señora Pacheco Caraballo; (l) **Anejo 12**– Moción Contestando Objeciones; y (m) **Anejo 13**– Moción Informativa y Solicitud de Orden.¹³

El 28 de febrero de 2022, la parte demandada-apelante presentó *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*.¹⁴ A la misma se

¹⁰ Esta Moción de Desestimación sobre legitimación activa presentada al TPI no ha sido resuelta.

¹¹ Escrito de Apelación, a las págs. 122-130.

¹² Del informe pericial suscrito por el agrimensor Ismael Carrasquillo de 17 de septiembre de 2020 surge lo siguiente:

El suscribiente fue contratado por Carmen M. Peña Rivera para que compareciera al tribunal de perito en el caso Carmen María Peña Rivera vs. Fioldaliza Pacheco Caraballo, caso Núm. PA2019CV00259, sobre Luces y Vista. Se me solicitó que determinara la distancia que había entre un balcón, unas ventanas, instaladas en una residencia ubicada en el núm. 53, Calle Núm. 1, Sector Villa Pesquera, Bajos en Patilla, y una verja en bloques de hormigón ubicada en el Núm. 52, calle Núm. 1, Sector Villa Pesquera, Bo. Bajos en Patilla.

El 17 de septiembre de 2020 comparecí al lugar de los hechos, medí la distancia que hay [del] balcón a la verja. La misma arrojó 23.5 pulgadas de distancia, equivalente a 0.60 metros. También medí la distancia que hay entre la pared donde están instaladas las ventanas y la verja de bloques de hormigón. La misma arrojó una distancia de 27.5 pulgadas, equivalentes a 0.70 metros.

Incluyo y hago formar parte de este Informe Pericial, fotografías del lugar donde realice las medidas. En la misma aparece el balcón, las ventanas y la verja.

¹³ Los anejos de la Solicitud de Sentencia Sumaria fueron verificados de la entrada número 150 de SUMAC.

¹⁴ Escrito de Apelación, a las págs. 131-147.

anejaron los documentos siguientes: (a) **Anejo 1**– Foto; (b) **Anejo 2**– Querella a la OGPe en el año 2017; (c) **Anejo 3**– Misiva de 27 de noviembre de 2017; (d) **Anejo 4**– Carta de 26 de enero de 2016. La Sra. Pacheco Caraballo alegó en su *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria* que existen controversia de hechos sobre:

(a) la titularidad de la parcela número 52, Calle Núm. 1, Comunidad Villa Pesquera, Bo. Bajos en Patilla, Puerto Rico (en adelante, parcela número 52), en la cual la parte demandante-apelada reside y sobre la cual el Departamento de la Vivienda le concedió un usufructo el 13 de enero de 2022 careciendo de legitimación activa al momento de presentarse la demanda (sobre esta controversia hay una moción dispositiva pendiente de adjudicación desde el 12 de octubre de 2020).

(b) que el Informe Pericial sometido con la Solicitud de Sentencia Sumaria no evalúa o determina sobre vistas rectas u oblicuas de las ventanas y balcones voladizos en controversia, datos indispensables para adjudicar las alegaciones de la demanda; y

(c) en cuanto a la temeridad levantada, alegó que, el 27 de noviembre de 2017, presentó una querella sobre construcción no autorizada ante la Oficina de Gerencias y Permisos (OGPe), Oficina Regional de Humacao, en la cual alertaba sobre la construcción de una edificación clandestina en la parcela número 52 y otras aledañas. Del documento surge que se había presentado otra querella ante OGPe número OGPe2016-SRQ-152085 de 15 de enero de 2016 y sobre la cual no se había notificado ningún resultado.

El 2 de marzo de 2022, la parte demandante-apelada presentó *Réplica a Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*.¹⁵

El 25 de marzo de 2022, el TPI dictó *Sentencia Parcial* mediante la cual declaró Con Lugar la demanda y ordenó a la parte demandada-apelante eliminar los balcones y ventanas que se encuentran a menos de cinco (5) pies de distancia de la pared que separa la propiedad de la parte demandante-apelada.¹⁶ Además, le impuso a la parte demandada-apelante el pago de cuatro mil dólares (\$4,000.00) en concepto de honorario de abogados.

El 7 de abril de 2022, la parte demandada-apelante presentó *Reconsideración* de la sentencia parcial.¹⁷ Entre los argumentos de la parte demandada-apelante para presentar su solicitud de reconsideración se encuentra: (a) que el Informe Pericial no prueba la alegación de la demanda por no definir vistas rectas de ventas y balcones voladizos; (b) que las ventanas y balcones fueron realizados de conformidad a los planos del proyecto aprobados por las agencias gubernamentales y el permiso de construcción y que la misma tiene una presunción de corrección; y (c) que objeta las alegaciones de temeridad debido a que alega que se defiende razonablemente de las alegaciones de la demanda.

El 11 de abril de 2022, la parte demandante-apelada presentó moción de *Oposición a Reconsideración*.¹⁸ Ese mismo día, el TPI dictó *Resolución* declarado No Ha Lugar la *Reconsideración* presentada por la parte demandada-apelante.¹⁹

Inconforme con dicha determinación y oportunamente, la parte demandada-apelante presentó ante nos un recurso de apelación en el cual señala que el TPI cometió los errores siguientes:

Primero: Erró el TPI al resolver sumariamente el caso de marras cuando existen controversias de hechos y

¹⁵ Entrada número 153 de SUMAC.

¹⁶ Escrito de Apelación, a las págs. 20-26.

¹⁷ Escrito de Apelación, a las págs. 2-18.

¹⁸ Entrada número 56 de SUMAC.

¹⁹ Escrito de Apelación, a la pág. 1.

descansando en un informe pericial que no arroja luz sobre la controversia esencial ni cumple con los requisitos mínimos del Código Civil.

Segundo: Erró el TPI al determinar la temeridad a la parte demandada e imponer honorarios de abogados cuando del 13 de septiembre de 2021 y los documentos adjuntos a la moción en oposición a la sentencia sumaria surge la motivación de la demanda estriba en que la demandada-apelante se queja de los ruidos que genera un negocio de renta de apartamentos de verano que tiene el Lcdo. Ramiro Rodríguez Peña, hijo de la demandante y su representante legal, Lcdo. Rodrigo Rodríguez Ramos.

El 8 de junio de 2022, compareció la Sra. Pacheco Caraballo mediante *Alegato de la Apelada*. Con el beneficio de la comparecencia de la parte apelada, procedemos a exponer la norma jurídica aplicable.

-II-

-A-

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo de la sentencia sumaria. 32 LPRA Ap. V, R. 36. Mediante este, una parte puede establecer la ausencia de una controversia sustancial que amerite dilucidarse en un juicio. Así, el tribunal está en posición de aquilatar la prueba y adjudicar las controversias que plantean las partes. *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, 195 DPR 769, 784-785 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224-227 (2015). El propósito principal de este mecanismo procesal es prescindir del juicio en aquellos casos civiles en los cuales no existan controversias genuinas de hechos materiales. Así se materializa una solución justa, rápida y económica en los casos. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Quien promueve la resolución sumaria de un caso tiene que presentar una moción que esté fundamentada en cualquier evidencia (o declaraciones juradas) que demuestre la inexistencia de

una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. JTS 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que activa la reclamación no puede ser especulativa o abstracta, sino real. Entiéndase, de naturaleza tal que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Meléndez v. M. Cuevas*, *supra*, pág. 110; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213–214 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010). Es decir, la resolución sumaria procede solo cuando surge con precisión y claridad que la otra parte no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición la prueba necesaria para resolver la controversia.

Al dictar sentencia sumaria, el tribunal debe: (a) analizar los documentos que se acompañan con la moción que solicita la sentencia sumaria, los que se acompañan con la oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (b) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913–914 (1994). El tribunal dictará sentencia sumariamente si los documentos presentados demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede la petición del promovente.

En cuanto a la facultad revisora de este Tribunal, en *Meléndez v. M. Cuevas*, *supra*, el Foro Judicial Máximo aclaró el estándar de revisión que se debe utilizar al evaluar las denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. A saber, a este

Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI. Por lo cual, este Tribunal solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el TPI y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Además, este Tribunal debe examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opone a la resolución sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 118. La revisión de este Tribunal es *de novo*. Este Tribunal debe asegurar que, tanto la solicitud de sentencia sumaria, como la oposición correspondiente, cumplen con los requisitos de forma que requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, este Tribunal deberá enumerar los hechos que están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, este Tribunal debe revisar si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos planteados. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 119.

-B-

En general, el derecho de servidumbre puede definirse como “un derecho subjetivo de carácter real y perpetuo que concede un poder para obtener un goce o utilidad de un fundo en beneficio de otro fundo ajeno.” J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Los Derechos Reales*, 4ta Reimpresión, Madris, 2002, Ed. Ofigraf S.A., , T. II, pág. 355.

Nuestro Código Civil de 1930 definía la servidumbre como “un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.”²⁰ Artículo 465 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1631. Añadía que “[e]l inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.” Íd. Además, disponía que “[t]ambién pueden

²⁰ El “Código Civil de Puerto Rico”, Edición de 1930, fue derogado y sustituido por la Ley Núm. 55-2020, según emendada, conocida como “*Código Civil de Puerto Rico*” de 2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.* No obstante, los hechos que originan la presente controversia tomaron lugar durante la vigencia del código anterior, por lo cual esta es la ley que aplica al caso.

establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.” Artículo 466 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1632.

En lo pertinente al presente caso, la servidumbre de luces y vista ha sido definida como “el derecho de abrir huecos de ciertas condiciones para tomar luz del predio ajeno.” J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, 11ma. ed., Madrid, Ed. Reus, 1973, T. II, Vol. II, pág. 153.

El Artículo 518 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1773, disponía que “[n]o se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino si no hay un metro y medio de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.” Dicho Artículo, añadía que “[t]ampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay sesenta (60) centímetros de distancia.” Íd.

Se entiende por vistas rectas, “aquellas que se abren en pared paralela a la línea que divide los predios, se tal modo que se ve la finca vecina sin necesidad de sacar ni volver la cabeza”. (citas omitidas) Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 394; *Delgado v. Rodríguez*, 71 DPR 445, 449-450 (1950). Por vistas oblicuas o de costado, se entiende “las que se practican en una pared que forma ángulo con la línea de división de los predios, siendo preciso, por consiguiente, para ver el predio vecino sacar la cabeza y mirar hacia la derecha o la izquierda.” (citas omitidas) Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 394.

El Artículo 519 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1774, disponía que “[l]as distancias, de que se habla en el artículo anterior, se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no hayan voladizos, desde la línea de éstos donde los hayan, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.” Véase, además, Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 394;

Rivera v. De Choudens, 63 DPR 995, 997 (1944); *García v. Olano*, 59 DPR 50 (1941).

Con respecto a los dispuesto en estos artículos, Vélez Torres *op. cit.*, pág. 395, explica lo siguiente:

“Cuando por cualquier título adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de dos metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el [Artículo 519 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1774]. Aunque le precepto no lo dispone, debe entenderse el mismo aplicable también a la servidumbre de luces.”

Finalmente, cabe mencionar que la servidumbre de luces y vistas es negativa, excepto si se constituye en una pared medianera en que se reputa positiva; continua; y aparente. *Polanco v. Ruíz*, 55 DPR 785, 799 (1939); *Iglesia Católica v. Combate Tobacco Corp.*, 42 DPR 376, 378 (1931); *Balzac v. Torres*, 68 DPR 983, 989 (1948); *García v. García*, 25 DPR 128 (1917); *Vicenty v. Rodríguez*, 35 DPR 108 (1926).

-C-

Por último, la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, faculta a los tribunales a imponer el pago de una cuantía por concepto de honorarios de abogado en casos donde cualesquiera de las partes o sus abogados hayan procedido con temeridad o frivolidad. A falta de una definición de lo que constituye “temeridad”, el Tribunal Supremo ha dispuesto que “[l]a temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia”. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 779 (2001).

El propósito de este mecanismo es penalizar al que con su conducta ha obligado a la parte adversa en un litigio a incurrir en gastos. *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 866 (2008).

Los honorarios por temeridad se imponen como:

“[P]enalidad a un litigante perdidoso que[,] por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en

una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajos e inconveniencias de un pleito.” *Andamios de PR v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010).

La imposición de honorarios por temeridad descansa en la sana discreción de los tribunales. *Torres Montalvo v. García Padilla*, 194 DPR 760, 790 (2016). Por tanto, una vez un Tribunal de Primera Instancia determina que hubo temeridad, la imposición de honorarios es mandataria. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 211 (2013). De modo, que “[p]or ser la determinación de temeridad de índole discrecional, solo debemos de intervenir con ella cuando nos enfrentemos a un caso de abuso de discreción”. *Andamios de PR v. Newport Bonding*, supra, pág. 546.

-III-

Como primer error, la parte demandada-apelante señala que erró el TPI al resolver sumariamente el caso de marras cuando existen controversias de hechos y al descansar en un informe pericial que no arroja luz sobre la controversia esencial ni cumple con los requisitos mínimos del Código Civil. Le asiste la razón. Veamos.

De la evaluación ponderada y mesurada de la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la parte demandante-apelada, a la cual se aneja el Informe Pericial del agrimensor Ismael Carrasquillo, concluimos que dicha parte no logró demostrar la inexistencia de una controversia real con relación a si la construcción de las ventanas y balcones voladizos de la estructura enclava en la parcela número 53 con respecto a la estructura enclavada en la parcela número 52 de la Comunidad Villa Pesquera, Calle 1 del Bo. Bajos en Patilla. Según surge del Informe Pericial la medida de las distancias fueron las siguientes:

“[...] la distancia que hay [del] balcón a la verja. La misma arrojó 23.5 pulgadas de distancia, equivalente a 0.60 metros. También medí la distancia que hay entre

la pared donde están instaladas las ventanas y la verja de bloques de hormigón. La misma arroja una distancia de 27.5 pulgadas, equivalentes a 0.70 metros.”

El Artículo 518 del Código Civil, supra, dispone que no se podrán abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca de un vecino sino hay un metro y medio entre la pared en que se construyan y la otra propiedad. Además, dispone que tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay sesenta (60) centímetros de distancia. De una lectura simple, se puede concluir que el Informe Pericial no contiene el lenguaje referido sobre las vistas rectas de las ventas y los balcones voladizos y mucho menos sobre las vistas de costado u oblicuas sobre la propiedad objeto de controversia. Por tanto, podemos concluir que existiendo controversia sobre el asunto principal a resolverse mediante la demanda instada no se debió resolver mediante el mecanismo de sentencia sumaria.

Es importante señalar que en el caso existen otras controversias de hechos y de derecho que no han sido atendidas y están pendientes ante la consideración del Tribunal, tales como la falta de legitimación activa de la parte demandante-apelada. En específico, la parte demandada-apelante presentó el 12 de octubre de 2020 moción dispositiva de desestimación por falta de legitimación, la cual está pendiente ante la consideración del TPI. Además, en su *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*, dicha parte, nuevamente, levantó el planteamiento de falta de legitimación activa alegando que el Departamento de la Vivienda le concedió un usufructo el 13 de enero de 2022 a la parte demandante-apelada sobre la parcela número 52, por lo que dicha parte carece de legitimación activa.

También la parte demandada-apelante alega que existen procedimientos pendientes ante OGPe sobre construcción no

autorizada, en los cuales alertó, desde el año 2016, sobre una construcción de una edificación clandestina en la parcela número 52 y otras aledañas. Del expediente no surge que estos asuntos se hayan resueltos. Es importante destacar que, como parte de la solicitud de *Reconsideración* de la sentencia parcial presentada por la parte demandada-apelante, señala que la ampliación realizada en la estructura sita en la parcela 53 contó con un Plano de Construcción aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y que se preparó un dibujo que incluye la fachada del lateral izquierdo, realizado por el Ing. Samuel Rosado Solís, el cual fue aprobado por ARPE. Además, expresó que dicha construcción obtuvo el correspondiente permiso de construcción por ARPE. Por último, alegó que la demandada-apelante fue responsable al contratar un ingeniero para que realizara los planos de la ampliación, buscó los permisos correspondientes y realizó la obra en el año 2005.

Por tanto, reiteramos que los asuntos anteriormente expuestos están pendientes de dirimirse ante el TPI. Dicho Foro deberá atender la moción en solicitud de desestimación por falta de legitimación activa presentada por la parte demandada-apelante, y pautar la continuación de los procedimientos.

Por otra parte, como segundo error, la parte demandada-apelante señala que erró el TPI al determinar que la parte demandada-apelante procedió de forma temeraria y al imponerle honorarios de abogado. Este error también se cometió.

Al no proceder en esta etapa de los procedimientos la sentencia parcial de forma sumaria, no es la etapa adecuada para dirimir e imponer honorarios de abogados. Estos solamente proceden cuando la parte haya procedido con temeridad o frivolidad. En el caso de autos, la parte demandada-apelante, hasta el momento, se ha defendido de las alegaciones en su contra. En su

día el TPI podrá evaluar si proceden o no la imposición de honorarios de abogados los cuales son discrecionales.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Sentencia Parcial* apelada y se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí dispuesto.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaría del Tribunal.

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