

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

ASOCIACIÓN
RESIDENTES
SABANERA DEL RÍO

Apelante

V.

LUIS ÁNGEL CRUZ
APONTE Y OTROS

Apelado

Apelación procedente
del Tribunal de Primera
Instancia Sala de
Superior de Caguas

KLAN202300345

consolidado con

KLCE202300613

Caso Núm.:
CG2019CV00202 (703)

Sobre:
Acción Reivindicatoria

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero

Marrero Guerrero, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de julio de 2023.

Tenemos ante nuestra consideración dos recursos que debido a estar íntimamente relacionados fueron previamente consolidados mediante Resolución de 22 de junio de 2023. En el primero de estos, compareció ante nos la Asociación de Residentes de Sabanera del Río, Inc. (la parte apelante) y nos solicitó que revoquemos una *Sentencia* dictada el 31 de marzo de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI).¹ En dicha determinación, el referido Foro aplicó la doctrina de construcción extralimitada de buena fe y declaró No Ha Lugar la *Demanda* de acción reivindicatoria presentada por la parte apelante. De otra parte, en el segundo recurso, compareció la parte prevaleciente ante el TPI, Sr. Luis A. Aponte Cruz (el apelado) y nos solicita que revoquemos una *Resolución* notificada el 27 de abril de 2023 por el TPI.² En esta, el foro recurrido declaró No Ha Lugar el *Memorando de Costas y*

¹ Véase apéndice de la parte apelante, pp. 4-49.

² Véase apéndice de la parte peticionaria, p. 9.

*Gastos*³ interpuesto por el apelado en la cual le solicitaba al foro recurrido que se le reembolsara por ciertos gastos inherentes a la litigación del caso de autos. Luego de un análisis sosegado y minucioso del expediente ante nuestra consideración, resolvemos que el TPI no cometió ninguno de los errores alegados por la apelante y que erró según sostenido por el apelado. Veamos.

-I-

El 19 de enero de 2019 la parte apelante presentó *Demanda* contra la parte apelada de epígrafe en la que se alegó que estos últimos construyeron de mala fe cierta estructuras en la parte posterior de su residencia, invadieron terreno perteneciente a parte apelante y que no medió la aprobación del Comité de Arquitectura de la apelante ni de las agencias gubernamentales pertinentes previo a la construcción de las antedichas estructuras.⁴ También, se solicitó la demolición de la construcción ya que no se legalizó la misma ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Ante esto, el 9 de mayo de 2019 la parte apelada presentó su *Contestación a Demanda* y sostuvo que no llevó a cabo construcción alguna en la que mediara mala fe, que parte de la construcción se llevó a cabo debido a una serie de robos que ocurrieron en Sabanera del Río, que la construcción era del conocimiento de la apelante y que no se presentó objeción alguna en contra de esta.⁵

Luego de diversos trámites procesales, entre ellos mociones en solicitud de sentencia sumaria presentadas por las partes y sus réplicas, el TPI celebró *Vista* y, luego de escuchar las respectivas posiciones, el 22 de noviembre de 2021 emitió *Resolución* con ciertas determinaciones de hechos, las cuales fueron incorporadas al

³ Véase apéndice de la parte peticionaria, pp. 1-2.

⁴ Véase apéndice de la parte apelante, pp. 624-632.

⁵ Véase apéndice de la parte apelante, pp. 614-617.

dictamen aquí recurrido. A continuación reproducimos las pertinentes al caso ante nos, a saber⁶:

1. *La parte demandada, Sr. Luis Angel Cruz Aponte, Jacqueline Colón Colón, casados bajo el régimen de capitulaciones matrimoniales según escritura número 11 otorgada en Caguas el 30 de agosto de 2001 ante notario Lillian Feliciano Báez, compraron una residencia en la urbanización Sabanera del Río por la cantidad de \$385,633.50 mediante escritura de compraventa número 7 otorgada en Guaynabo el 11 de febrero de 2006 ante notario Irmarié Rivera, presentada al registro el 27 de febrero de 2008, según consta del Registro de la Propiedad y del Estudio de Título preparado por Phoenix Paralegal Services, Corp. el 10 de noviembre de 2015 para la parte demandante.*
2. *El mismo año de la compraventa de la residencia, 2006, se realizaron las construcciones objeto de la solicitud de remoción de que trata la demanda.*
3. *Los demandados construyeron en el año 2006 el gazebo, piscina, almacén y otros a plena luz del día, con la anuencia y conocimiento de la Asociación, ya que la misma conocía las obras y concedió los permisos para que la maquinaria, los camiones y trabajadores tuvieran acceso a la urbanización.*
4. *Para el año 2006 los terrenos objeto de la presente controversia pertenecían a los desarrolladores de la Urbanización Sabanera del Río Prisland S.E.*
5. *Prisland S.E., los dueños de los terrenos al momento de la invasión tenían conocimiento de la construcción y no presentaron reparo u objeción alguna a las mismas.*
6. *Cuando la Asociación adquirió los terrenos el 7 de julio de 2009 mediante la Escritura sobre Transferencia de Áreas Verdes por la suma de \$1.00, ya estaban realizadas las obras objeto de la presente controversia.*
7. *La parte demandante cursó comunicación a la parte demandada el 16 de noviembre de 2014, en la cual expone y solicita lo siguiente:*
 - a. *Se realizó una mensura a varias propiedades como parte de los procedimientos entablados contra los titulares de la propiedad 510 en el caso E PE 2010-0104, en la cual se incluyó la residencia 517 “(propiedad en controversia en la presente controversia).”*
 - b. *Los titulares de la propiedad 510 le compartieron a la Asociación el informe pericial que les preparó el Ing. Jorge E. Colón Jordán el 12 de noviembre de 2014 para propósitos de ese caso EPE2010-0104.*
 - c. *El informe pericial reflejó, entre otros asuntos, que:*
 - i. *los titulares de la propiedad 517, la parte demandada en el presente caso, construyeron una piscina y un gazebo sin obtener los permisos del Comité de Arquitectura de la Asociación.*

⁶ Incorporamos los hechos determinados pertinentes a la resolución de los errores alegados por la parte apelada. Para una lectura de la totalidad de los hechos determinados por el TPI, refiérase a la *Sentencia* recurrida.

- ii. los titulares de la propiedad 517 solicitaron aprobación para la construcción de una verja.
 - iii. los titulares de la propiedad 517 se apropiaron de 143.71 metros cuadrados de terreno propiedad de la Asociación.
 - d. Le solicita a la parte demandante que provea:
 - i. evidencia de la solicitud, si alguna, que sometió al Comité de Arquitectura y la aprobación, si alguna, de la piscina y el gazebo,
 - ii. certificación de un agrimensor licenciado a los efectos de confirmar si, en efecto, al construir la verja y las otras obras, se invadieron terrenos de la Asociación o si se encuentran dentro de los límites de cabida, conforme a sus escrituras y planos aprobados por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).
 - e. Se anejó el plano de situación preparado por el Ing. Colón el 30 de octubre de 2014 en la cual se incluye sombreada el área invadida y la localización de la verja en la parte posterior de la residencia 517.
 - f. Se le concedió término de 120 días calendario para cumplir con lo solicitado.
8. La obra no cuenta con permiso de la Oficina de Gerencia de Permisos.
9. Al presente, la Asociación de Residentes de Sabanera del Río tiene un procedimiento para asegurar que las mejoras sigan el diseño arquitectónico de la urbanización, el cual se realiza antes de empezar los trabajos mediante una serie de formularios: Solicitud Para Mejoras a la Residencia; Solicitud de Mejoras a la Residencia Acuerdo Entre Vecinos para Construcción de Verjas; Requisitos para Contratista; Revisión de Requisitos; Modelo de la Resolución de la Solicitud. El procedimiento requiere que se incluya un "Plot Plan" que indique las futuras construcciones y sus dimensiones.
10. Los demandados no realizaron mensura previo a la obra para asegurarse que las construcciones adicionales estuviesen dentro de su terreno.
11. La cláusula undécima de la Escritura Número 3 de Condiciones Restrictivas de Sabanera del Río, otorgada el 19 de enero de 1999, inscritas el 18 de junio de 2004 al Folio 113, del Tomo 367 de la Finca 14,016, dispone que:
- "--No building, exterior wall, fence, gazebo, terrace, swimming pool, or other structure shall be commenced, erected or maintained upon a Family Dwelling Unit and Residential Lots, nor shall any exterior addition to any such existing structure or change or alteration therein, be made until the plans and specifications are there for showing the nature, kind, shape, height, materials, colors and location of the same shall have been submitted to and approved in writing by Architectural Review Board, in the manner and form stated in Paragraph Twelve of this Declaration. Such approval shall be based on the construction guidelines established from time to time by the Architectural Review Board as well as the aesthetical fitness of the proposed construction"*

which should be in accordance with the high-quality residential project of the DEVELOPMENT.”

12. Por su parte, la sección D de la cláusula decimotercera de las condiciones restrictivas establece:

“...In the event of a violation or breach of any of the restrictions contained herein regarding the erection, construction; and/or building of any structure in violation of provisions of this Deed, THE COMPANY and/or Association shall have the right to enter upon such residential Lot where such violations exists and remove such structure at the owner’s expense if after thirty (30) days of written notice the Owner has not corrected the violation and any such entry and/or removal shall not be deemed a trespass.”

Posteriormente, y luego de examinar toda la prueba documental y testifical presentada por las partes, el TPI estableció 160 Determinaciones de Hecho en su *Sentencia*, de las cuales destacamos las siguientes:⁷

1. *La señora María Mercedes Hernández reside en 479 Camino Nogales Sabanera del Rio. Adquirió la propiedad en diciembre de 2002. Es presidenta de la Junta de Directores de la Asociación demandante desde abril de 2018. Previamente, fue tesorera del año 2006 a 2009.*
2. *Declaró que los miembros de la asociación están obligados a pagar las cuotas y regirse por las condiciones restrictivas y los diferentes reglamentos. Además, velan por los activos y que se utilicen para el bien de la comunidad y no para lucro personal.*
3. *La testigo Hernández declaró que la propiedad en controversia está en la parte más alta de la urbanización y en las áreas verdes que pertenecen a la asociación para el disfrute de todos los titulares. Declaró que la urbanización tiene un concepto de áreas verdes y que sus áreas verdes el principal atractivo de la urbanización.*
4. *La testigo declaró que los demandados construyeron en terreno de la Asociación. En este caso no existe permiso ni documentación en los archivos de la Asociación.*
5. *Testificó que los titulares están obligados a solicitar autorización para hacer construcciones, someter plot plan, si hay verjas, debe tener visto bueno de otros vecinos. La consecuencia de no hacerlo es que la Asociación puede entrar a demoler las obras, conforme surge de las condiciones restrictivas. Declaró que la escritura de condiciones restrictivas autoriza a comenzar acciones contra los residentes que violen las restricciones.*
6. *Declaró que cuando ella se enteró que la demandada había realizado construcción dentro del área verde se comenzó la*

⁷ Al tratarse de un escogido de las determinaciones relevantes, su numeración no coincide con las de la *Sentencia*. Para examinar la totalidad de las determinaciones del TPI, refiérase a la propia *Sentencia* antedicha.

- acción. La Junta anterior envió varias comunicaciones y presentó querrela ante la OGPE y contrató agrimensor para hacer agrimensura. La actual junta comenzó la acción legal.*
- 7. La testigo declaró que se solicita orden de demolición y se devuelvan los terrenos a su origen, pues no es correcto que un titular se apropie de terreno que no le corresponde y que pertenece a todos los titulares. Declaró que esto crea un precedente terrible pues la Asociación no se dedica a bienes raíces.*
 - 8. Testificó que cuando comenzó la construcción en el año 2006 había un administrador contratado por la urbanización que cree era de nombre Sayonara Burgos. Como miembros de la Junta estaban el Lcdo. Héctor Crespo, el señor Gerardo Navas, el señor Jose Luis Navarro, señor Pinto y Lourdes López.*
 - 9. Aceptó que la parcela que se invadió fue adquirida por la Asociación en el año 2009 y la construcción fue en el 2006. Declaró que desde antes la Asociación tenía responsabilidades con las propiedades de la Asociación.*
 - 10. Declaró la señora Hernández que en el 2006 no sabía que el demandado estaba construyendo. Testificó que no puede intervenir en construcción que no sabe que estaba pasando.*
 - 11. Testificó que tuvo conocimiento de la construcción cuando entró como presidenta en el año 2018 y procede a radicar la demanda. Mientras fue tesorera la Junta nunca tuvo conocimiento de la construcción.*
 - 12. Aceptó que no ha visto la obra, ni ha entrado a las áreas verdes transferidas. Ha estado en áreas cercanas.*
 - 13. Aceptó que las áreas verdes que están posterior a la residencia del demandado no se utilizan por los residentes de la urbanización pues hay que entrar por las casas. Testificó que son áreas verdes de conservación, aunque no lo usen los titulares.*
 - 14. Declaró que por motivo de la construcción ilegal la Asociación sufre menoscabo por la reducción de la cabida, por establecer el precedente de que un titular se beneficia de algo que no le corresponde y afecta a los residentes pues las áreas verdes son partes de los activos de la corporación. Declaró que habría menoscabo aun cuando se le pague el justo valor del terreno.*
 - 15. Testificó que en el expediente de la propiedad del demandado solo hay un croquis de una verja. No recuerda ninguna otra solicitud.*
 - 16. Testificó que se presume que las personas conocen hasta dónde son los límites de sus propiedades. La Asociación no puede ser policía.*
 - 17. La testigo declaró que el terreno no se ve desde la calle, no es de fácil acceso.*
 - 18. Declaró que no entiende que la entrada constante de materiales deba llamar la atención de la Asociación. Es responsabilidad de los titulares notificar la construcción.*
 - 19. Aceptó que la Asociación tiene listas de construcciones aprobadas.*

20. *La señora Aida Cruz Morales reside en camino Algarrobos Núm.28 de Sabanera del Río. Adquirió la propiedad en septiembre de 2002.*
21. *Fue secretaria de la Asociación demandante de fines de 2013 a principios de 2018. Entre sus deberes tenía que realizar labores administrativas y hacer que se cumplieran las reglas y proteger bienes de la Asociación.*
22. *La testigo declaró que en noviembre de 2014 se les notificó a los demandados que tenían una construcción en las áreas verdes de Sabanera. Testificó que se enteraron de eso porque en un caso sobre la residencia 510, el tribunal ordenó mensurar 10 residencias. Aunque entre esas residencias no estaba la del demandado, la 517, el perito la incluyó. De dicha mensura se reflejó que la construcción estaba en terrenos de la Asociación.*
23. *Surge de la carta enviada el 16 de noviembre de 2016 que el Ing. Jorge E. Colón Jordán rindió su informe pericial el 14 de noviembre de 2014, concluyendo que los titulares de la propiedad 517: construyeron una piscina y un gazebo sin obtener los permisos del Comité de Arquitectura de la Asociación, que sí solicitaron aprobación para la construcción de una verja y que la construcción se extiende sobre 143.71 metros cuadrados de terreno perteneciente a la Asociación.*
24. *Declaró que en la carta se le explicó que se realizó una mensura y se le pedía evidencia de la solicitud que había sometido al Comité de arquitectura y que sometiera agrimensura.*
25. *Testificó que no se recibió contestación a la carta. Al no recibir respuesta buscó en archivos de la Asociación y a través de otros miembros de la Junta, pero no se encontró permiso de construcción, ni permiso de entrada de materiales de construcción.*
26. *Declaró que a veces se guardan los permisos de autorización de entrada de materiales, aunque en aquel tiempo llamaban al titular.*
27. *Declaró que al verificar la escritura de transferencia estaban bien delineadas las áreas de la urbanización.*
28. *La señora Cruz declaró que la Asociación tiene el deber de proteger los bienes como las áreas verdes y tomar acción contra personas que construyan dentro de las áreas verdes. Este deber surge de la escritura de condiciones restrictivas y la de transferencia de áreas verdes.*
29. *Testificó que la cláusula 11 de las condiciones restrictivas requiere autorización del Comité de arquitectura para la construcción y que estas permiten que la Asociación ordene la demolición de cualquier construcción extralimitada o que esté en terrenos de la urbanización.*
30. *Declaró que la Asociación intervino pues tiene obligación de mantener las áreas verdes.*
31. *Declaró la señora Cruz que cuando se compra una propiedad en Sabanera se le entrega un paquete donde está clara la colindancia, condiciones restrictivas y las consecuencias de construir fuera de ahí y que ningún miembro puede utilizar bienes de la Asociación para sí.*

32. *El señor Miguel Pérez Gaud es agrimensor. Se aceptó como perito agrimensor de la parte demandante.*
33. *El agrimensor declaró que la demandante le solicitó servicio de agrimensura en la urbanización. La queja principal era el lote 517 bajo la sospecha de unas estructuras extralimitada.*
34. *Testificó que hizo contrato para hacer levantamiento de las sospechas para determinar si había construcción extralimitada.*
35. *El perito testificó que utilizó documentos de referencia como las escrituras de constitución de la propiedad. En la oficina hizo una serie de diligencias, entre ellas ir al Registro de la Propiedad y levantó otros documentos complementarios entre ellos el plano de inscripción. Del plano de inscripción surge la forma o la geometría. Gracias a esos rumbos y distancias pudo establecer los puntos originales que existían en 2015 o 2016. Partió de esos puntos para localizar hasta dónde llegaba el límite del área en controversia con relación a la propiedad 517. De esos puntos surgió conclusión de que en efecto la sospecha de que había una construcción extralimitada era cierta.*
36. *El perito declaró que había construcción del área de la piscina, gazebo y almacén que estaba fuera de la propiedad 517. Esas extralimitaciones están construidas en una franja del lote 42 que está dedicado a área verde, que esa área tiene un uso determinado en escritura mediante, la cual fue transferido a la junta de residentes como área verde.*
37. *El perito declaró que su conclusión es que hay un área de 159.9214 metros cuadrados de terreno de la Asociación que está ocupada. Hay construcciones en forma extralimitada fuera del área del solar 517 y dentro de la parcela 42.*
38. *Declaró que surge de sus conclusiones que la figura geométrica del solar 517 está definida en el partial inscription plan Camino Miramontes Lot from 503 to 518 Sabanera del Río certificado por el ingeniero Edmundo Colón Arizmendi. Lic. 7812 aprobado en el caso 00IU200054-00311 de ARPE el 19 de junio de 2006. Testificó que las áreas verdes están reglamentadas por ARPE.*
39. *Testificó el perito Gaud que el documento creado por él demuestra el área ocupada.*
40. *El perito aceptó que las construcciones que ocupan espacio de la parcela del demandado no están todas en el área invadida. Parte de las obras están en el terreno del lote del demandado y parte en la parcela de la urbanización.*
41. *Testificó que para realizar la mensura primero se buscan los puntos originales por las cuales fueron creadas las propiedades, en el plano de inscripción. Se busca descripción de puntos de varilla y se levanta la información. Atemperan que estén en la misma posición y acorde con información de plano de inscripción. Luego se ponen los puntos de interés del cliente para así determinar. Se hace estudio de campo físicamente en el campo y luego esa data se lleva a la oficina con programas especializados para hacer ajustes y llevarlos a la realidad. Se llevan al año original y se pueden posicionar los límites como fueron determinados originalmente. Se verifica de esa manera si los límites fueron movidos.*

42. *Declaró que para que una persona pueda confiar dónde están los puntos y asegurarse qué es lo que está comprando tiene que contratar un agrimensor.*
43. *Declaró que generalmente los puntos están establecidos por varillas en las esquinas.*
44. *El perito aclaró que los puntos son lugares de cambio de dirección donde se identifica el límite de propiedad. Los puntos los pone el desarrollador. Los puntos que se ven en las fotos están desde que se vende la propiedad. El contratista debe tratar de no impactarlos ni removerlos y construir dentro de los límites de los puntos. Ni sacarlos para construir encima de ellos.*
45. *El demandado Luis Angel Cruz Aponte reside en Camino Los Laureles 357 de Sabanera del Río desde el año 2000.*
46. *Testificó el demandado que en los trámites de compra habló con el señor Hans Moll. Le mostró su interés. Fue a la propiedad con el señor Moll. Declaró que era un bizcocho, no había construcción. Vio la parcela 42 de Sabanera del Río. Decidió comprar la propiedad y firmó la escritura.*
47. *El señor Cruz declaró que antes de comprar la propiedad el señor Hans Moll le mostró la cabida de la misma. Le mostró las cualidades de la propiedad.*
48. *Testificó que a la firma de la escritura le entregaron un cartapacio con documentos, pero no recuerdo qué documentos eran.*
49. *El demandado declaró que decidió hacer piscina y gazebo. Cuando compró la propiedad la parte de atrás era un risco.*
50. *Declaró que en la parte de atrás vieron dos varillas con dos lazos, una a la derecha y uno a la izquierda. Hicieron un muro de contención de 18 pies pues se estaba erosionando el terreno y rellenaron.*
51. *El demandado declaró que la señora Hernández sabía que todo residente que tiene construcción tiene que pasar por la oficina y pedir permiso para la entrada de material de construcción.*
52. *Testificó que en su caso entró un digger de una pala para hacer hueco, camiones de tumba para llevar arena, cemento y varillas y materiales para las terminaciones como mármol. Había cinco personas trabajando en la obra. La construcción tardó como un año.*
53. *El demandado declaró que mientras se llevó a cabo la construcción nunca recibió comunicación de Sabanera relacionada a la misma. Se trabajaba en la construcción de lunes a viernes de 7:30 a 3:00 p.m.*
54. *Declaró que pasaron por la residencia dos o tres personas que tienen que ver con la administración a ver la construcción, incluyendo al señor Hans Moll.*
55. *El señor Cruz declaró que el señor Hans Moll Stubbe era el contratista o desarrollador de la urbanización. El señor Hans Moll fue el que compareció a la escritura de compraventa por la parte vendedora.*

56. *Declaró el señor Cruz que el señor Moll era residente de Sabanera y en varias ocasiones compartió con él. Era la persona con la que se contaba para todo tipo de situación de Sabanera del Río. Era como el Administrador.*
57. *Testificó el señor Cruz que le explicó al señor Moll sobre la preocupación de los terrenos. Advino en conocimiento de los puntos de la propiedad.*
58. *El demandado declaró que estando con Moll en la propiedad le llamó la atención los puntos, pues la parte es viscosa (sic) y es una pendiente y las varillas estaban enclavadas en la parte de abajo de la propiedad. La parte de atrás de la propiedad, cuando la compró, era un monte con un precipicio.*
59. *El demandado declaró que hizo una verja. Para hacer la verja procuró hablar con los vecinos, tanto de la parte de arriba como de abajo. Hicieron la misma dentro de la propiedad, no donde estaba la división, sino adentro. Fueron a la oficina de Sabanera y pidieron el permiso.*
60. *Con relación a la agrimensura a la cual se refiere la carta, el demandado recuerda que lo llamaron para la mensura y los dejó pasar gustosamente. No tenía conocimiento anterior de la situación que se le informa en la carta. Cuando llega el agrimensor entendía que todo se había realizado bajo los parámetros de la ley.*
61. *Declaró que cuando recibió la carta se sorprendió. Pasó por la oficina de Sabanera buscando información de lo que decía la carta. No recuerda el nombre de la persona con la cual habló. Le dijo a la persona que necesitaba verificar los documentos de la residencia 517 en cuanto a los permisos de construcción.*
62. *Su madre, la señora Aponte reside la residencia actualmente y desde el año 2006 cuando se adquirió.*
63. *El demandado aceptó que no obtuvo permiso de segregación previo a invadir los terrenos, pues desconocía que era necesario.*
64. *Aceptó que antes de construir vio los puntos. Se los mostró Hans Moll.*
65. *Aceptó que las mensuras que le realizaron posteriormente corroboraron que la construcción está en terreno ajeno. Dichas mensuras se realizaron en la demanda de ARPE.*
66. *La señora Carmen Elsa Aponte es ama de casa. Reside en la propiedad en controversia. Vive allí hace alrededor de 25 años. Tiene 75 años.*
67. *La testigo compró la casa en el año 2006 con su hijo. Cuando se mudó, le pidió a su hijo que le hiciera piscina y gazebo y éste le dijo que buscara precio. Le recomendaron a Carlos Villafañe. Se la recomendó una persona que trabajaba en la Junta pues había hecho otros trabajos en la urbanización.*
68. *La testigo declaró que durante el transcurso de la construcción vivía en la casa y estaba todo el tiempo en ella. Algunas personas de la asociación fueron a su casa cuando se hizo la construcción. Le robaron en dos ocasiones y personal de la Junta fueron a visitar. Estuvieron en su casa y le preguntaban cómo iba la obra. Inclusive fue el señor Valdés a verificar la obra.*

69. Declaró la señora Aponte que en la parte de atrás había unos puntos con varilla anaranjada. El vendedor le mostró lo que le pertenecía eran los límites. Cuando se fue a hacer la piscina estaban los mismos puntos desde que compraron. Los puntos estaban en el barranco, abajo. Estuvo pendiente a que cuando realizaran la zapata la hicieran dentro de los puntos. Se hizo el muro en donde estaban los puntos. También había alambre de púa que corría de lado a lado.
70. Testificó que después de la piscina hay un barranco empinado y hay un monte. Se le mostraron unas fotos y en esencia identificó la piscina y el barranco.
71. Aceptó que para que la piscina funcionara había que hacer el muro de contención.
72. Aceptó que desde el frente de la propiedad no se puede ver la parte trasera.
73. El señor José V. Hernández López es Evaluador de bienes raíces desde 1972.
74. Conforme surge del informe pericial, al perito se le solicitó el valor del sujeto sin tomar en consideración de la invasión, al igual, el valor del área invadida utilizando dos métodos: utilizando el unitario del sujeto y utilizando el precio por metro adicional en los desarrollos recientes residenciales.
75. Testificó el perito que durante la reunión se sugirieron varias metodologías y Olga y la junta de directores estuvieron de acuerdo con la metodología que se le sugirió. Sugirió las metodologías por ser las más adecuadas para que lo que se le solicitó.
76. Testificó que se sugirió el método de ventas comparables. Existen otros métodos para valorar terrenos vacantes como el de extracción, el de allocation, el de valor residual para valor de la tierra, valor del desarrollo, pero se entendía que no eran productivos para este caso.
77. Declaró el perito que tierra vacante es una propiedad sin estructura.
78. El perito declaró que primero se utilizó el método de ventas comparables para sacar el valor de la propiedad de las 14.73 cuerdas. A eso se le sumó el valor de segregarlo y proceso legal para poder venderlo. Para esa parte consultó a ingenieros y abogados.
79. El perito valoró la propiedad de 14.73 cuerdas en \$180,000.00 lo que equivale a \$12,000.00 por cuerdas.
80. El perito declaró que para valorar el área de 159.9214 utilizó dos métodos. La primera metodología fue tomando el valor del terreno de \$12,000 la cuerda. Luego determinó el valor del área invadida basado en unitario del sujeto, convirtiendo cuerdas a metros cuadrados, lo que lo lleva a determinar que el valor del área invadida sería de \$500.00. Se le añadió costos de segregación y abogados equivalentes a \$20,000.00 lo que lo lleva a una cantidad final de \$20,500.00.
81. Declaró el perito que luego se utilizó otra metodología del unitario cobrado en áreas adicionales. En la misma se valoró en tiempo presente los metros adicionales. Se buscó el valor en tiempo presente de metros adicionales en diferentes proyectos. Ese valor unitario concluido lo multiplica por

159.9214 y lo lleva a un valor del área invadida de \$24,000.00.

82. Testificó el perito que tiene la información de las valoraciones en su oficina. Utilizó el precio actual. El metro adicional de 2020 a 2022 variaba de \$75 a \$200. No visitó las urbanizaciones para ver cómo era el terreno que se estaba vendiendo

83. El perito no tenía conocimiento de que al momento de la invasión no se había transferido el terreno a la demandante. No sabe si variaría su conclusión.

84. El perito testificó que cuando fue al terreno en el año 2022 supuso que la topografía era continuación de la existente. No sabe cómo estaba en el terreno en el 2006. Tampoco sabe cómo compara el terreno con el de las comparables.

85. El perito declaró que tomó la determinación que el terreno se comporta como área desarrollada pues notó que en el área invadida hay un área desarrollada

86. Declaró que el terreno invadido tiene una calificación de área desarrollada, según surge de la página 16 del Informe, el cual tiene usos permitidos de agricultura, institucional, comercial y residencial. Surge del Informe que esta información proviene del mapa de clasificación de la Junta de Planificación consultado por el señor Hernández López.

87. El perito testificó que pudo observar la escritura donde la demandante adquiere la propiedad. No era importante el valor por el cual se le transfirió el terreno para su valoración. Le indicaron era dedicación de área verde.

88. Con relación al terreno invadido declaró el perito que hizo el ejercicio de valoración como si se fuese a vender.

89. El perito no sabe si el terreno mantendría el valor de \$24,000.00 si el terreno se le devolviera a la urbanización. Los \$24,000.00 es de área desarrollada. Tan pronto se demuela la estructura y se diga en qué condiciones se devuelve a la urbanización se haría informe de valoración para saber cuánto vale.

90. Declaró que si se valora el terreno sin incluir costos de segregación el valor sería \$500.00.

91. Las partes estipularon que el costo de las obras construidas en la franja de terreno invadida perteneciente a otra de mayor cabida son de mayor valor que el terreno invadido.

92. El perito aceptó que los costos de transacciones para legalizar las obras son necesarios pues la compra venta no se puede realizar sin segregación previa.

93. El perito aceptó que el terreno tiene una serie de restricciones reglamentarias que no solamente son la falta de segregación.

94. Aceptó que, por ejemplo, el plano de inscripción está aprobado indicando que dicha área se dedicará a área verde.

95. Aceptó que la construcción sin hacer variación sería ilegal.

96. El perito declaró que conforme surge del informe, el costo de alquiler por el área invadida es de \$36,000.00. Para llegar a ese número se estableció fechas desde 2006 a la fecha

aproximada de 2023 que se finalizaría el pleito. Luego buscó data de la venta de terreno de urbanizaciones desde 2000 a 2011 y se concluyó un valor de \$150.00 el metro adicional. Surgió costo similar a los \$24,000.00 de la primera metodología. Luego se buscó la tasa de arrendamiento basado en investigaciones con agencias arrendadas a 8% y para traer el valor que se debe desde el 2006 se utilizaron las tablas del comisionado de instituciones financieras que se encuentran en las páginas 40 y 41 del informe.

Luego de analizar el derecho aplicable al caso ante sí, el foro recurrido dictó su *Sentencia* en la que resolvió que se encontraba ante una construcción extralimitada en la cual medió buena fe por parte de los apelados y que se cumplían los requisitos para aplicar la doctrina de la accesión invertida. Adicionalmente, concluyó que el justo valor de la porción de la propiedad sobre la cual la parte apelada construyó era de \$24,000, cantidad que este última debe pagar a la apelante por concepto del terreno en controversia. También, el TPI concluyó no permitir enmiendas a la *Demanda* mediante las mociones dispositivas o alegaciones responsivas presentadas por las partes, pues estas no formaron parte de la demanda y en la etapa en que se encontraban los procedimientos no debía permitir dicha enmienda. Finalmente, y en cuanto la apelante, le ordenó a autorizar y cooperar en los procedimientos inherentes a la segregación del terreno donde radica la construcción extralimitada.

Posteriormente, y al amparo de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, el 6 de abril de 2023 el apelado presentó su *Memorando de Costas y Gastos*.⁸ En esta solicitó un total de \$3,712.20 en costas y gastos inherentes al litigio ante el foro de instancia. Así, el 21 de abril de 2023, la apelante de epígrafe presentó su *Oposición*⁹ y arguyó que el proceder del peticionario es prematuro ya que no había advenido final y firme la *Sentencia* recurrida. Adicionalmente, sostuvo que es el apelado quien debe indemnizarlos por la causal de

⁸ Véase apéndice de la parte peticionaria, pp. 1-2. En específico, solicitó \$90.00 en ellos de Rentas Internas, \$2,860.00 en Honorarios del perito José V. Hernández y \$762.20 en Gastos de Toma de deposiciones.

⁹ Véase apéndice de la parte peticionaria, pp. 6-8.

accesión a la inversa si es que lograra legalizar las obras alegadamente ilegales ante la OGPe y/o la Junta de Planificación en un pleito administrativo independiente. Finalmente, hace alusión al art. 762 del Código Civil de 2020, 31 LPRA secc. 7988 y alegó que es el apelado quien debe indemnizarle por el daño que sufra como resultado del pleito. Así las cosas, el 27 de abril de 2023 el TPI notificó su *Resolución* en la cual declaró sin lugar la solicitud del peticionario.¹⁰

Inconforme, comparece la apelante ante nos y alega que el TPI incidió de las siguientes maneras:

1. *Erró el TPI al ordenar a la asociación de residentes a vender una franja de terreno destinada mediante el plano de inscripción aprobado por la otrora ARPE y la escritura de transferencia a ser conservada como área verde de la urbanización.*
2. *Erró el TPI al no aplicar por analogía el artículo 762 del Código Civil de 2020 y concluir que no aplica la doctrina de accesión a la inversa a obras construidas sin los permisos correspondientes.*
3. *Erró el TPI al violar el debido proceso de ley de la asociación para poder presentar querellas e impugnar permisos concedidos en contravención de los usos no permitidos por el plano de inscripción que designa las áreas verdes.*

Por su parte, en su recurso, la parte apelada alegó que el TPI incidió de la siguiente manera:

1. *Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar el memorando de gastos y costas.*

-II-

-A-

De ordinario, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental*, 148 DPR 420 (1999). Esto es, los

¹⁰ Véase apéndice de la parte peticionaria, p. 9.

tribunales apelativos deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia toda vez que el o la juez(a) de primera instancia tuvo la oportunidad de observar toda la prueba presentada y, por lo tanto, se encuentra en mejor situación que el tribunal apelativo para considerarla. *Sepúlveda v. Departamento de Salud*, 145 DPR 560 (1998). A manera de excepción, los tribunales apelaciones si intervendremos con la apreciación de la prueba reflejada en las determinaciones de hechos del foro apelado en circunstancias extraordinarias o cuando se identifiquen indicios de pasión, prejuicio o parcialidad, o que se cometió un error manifiesto. *Gómez Márquez, et als. v. Periódico El Oriental, et als*, 203 DPR 783(2020); *Ramos Milano v. Wal-Mart Puerto Rico*, 168 DPR 112 (2006).

-B-

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que el auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Por *discreción* se entiende tener el poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, por su parte, delimita las instancias en que este foro habrá de atender y revisar mediante este recurso las resoluciones y órdenes emitidas por los tribunales de primera instancia, a saber:

el recurso de certiorari para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales,

asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales. Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios a considerar para que podamos ejercer nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante este recurso. Dicha regla adquiere mayor relevancia en situaciones en las que, de ordinario, no están disponibles otros métodos alternos para la revisión de determinaciones judiciales y así evitar un fracaso de la justicia. *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra.*

Como se expresara previamente, para determinar la procedencia de la expedición de este recurso, debemos tomar en consideración lo dispuesto en la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Estos son:

- (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 del procedimiento 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 causan 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.*

Siendo la característica distintiva para la expedición de este recurso la discreción conferida al tribunal revisor, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que de ordinario, no se

intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. *IG Builders et. al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012); *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

De manera que si la actuación del foro recurrido no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de las partes, deberá prevalecer el criterio del juez de primera instancia a quien le corresponde la dirección del proceso. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554 (1959).

-C-

En lo pertinente, dispone la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, que:

(a) Su concesión. Las costas se concederán a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos en que se incurra necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra.

(b) Cómo se concederán. La parte que reclame el pago de costas presentará al tribunal y notificará a la parte contraria, dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, una relación o memorándum de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios en que se incurrió durante la tramitación del pleito o procedimiento. El memorándum de costas se presentará bajo juramento de parte o mediante una certificación del abogado o de la abogada, y consignará que, según el entender de la parte reclamante o de su abogado o abogada, las partidas de gastos incluidas son correctas y que todos los desembolsos eran necesarios para la tramitación del pleito o procedimiento. Si no hubiese impugnación, el tribunal aprobará el memorándum de costas y podrá eliminar cualquier partida que considere improcedente, luego de conceder a la parte solicitante la oportunidad de justificarlas. Cualquier parte que no esté conforme con las costas reclamadas podrá impugnarlas en todo o en parte, dentro del término de diez (10) días contados a partir de aquel en que se le notifique el memorándum de costas. El tribunal, luego de

considerar la posición de las partes, resolverá la impugnación. La resolución del Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada por el Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de certiorari. De haberse instado un recurso contra la sentencia, la revisión de la resolución sobre costas deberá consolidarse con dicho recurso.

-D-

En cuanto a la aplicabilidad del Código Civil de 2020 en controversias que surgieron antes de la vigencia del mismo, dispone su art. 9, 31 LPRA secc. 5323, que:

La ley no tiene efecto retroactivo, excepto cuando se dispone expresamente lo contrario. El efecto retroactivo de una ley no puede perjudicar los derechos adquiridos al amparo de una ley anterior.

Adicionalmente, dispone el art. 8, 31 LPRA secc. 5322, que toda ley entrará en vigor a los treinta días a partir de su publicación, a menos que en ella no se disponga otra cosa. Cónsono con esto, y en lo pertinente al Código Civil de 2020, dispone el art. 1806, 31 LPRA secc. 11711, que las disposiciones de dicho Código que perjudiquen derechos adquiridos según la legislación civil anterior no tienen efecto retroactivo. También, dispone en su art. 1812, 31 LPRA secc. 11717, que los actos y contratos celebrados bajo el Código Civil de 1930 y que son válidos con arreglo a ella, surten todos sus efectos según este, con las limitaciones establecidas el mismo. Finalmente, el art. 1820, 31 LPRA secc. 5311 dispone que el mismo comenzará a regir a los ciento ochenta días luego de que fuera aprobado. Por lo tanto, es forzoso concluir que el mismo no tiene aplicación retroactiva.

-E-

El Artículo 297 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1164, dispone que cuando se edifica de buena fe en suelo ajeno, el dueño del terreno tendrá derecho a hacer suya la obra, previo al pago de la compensación establecida, u obligar a quien edificó a pagar el precio del terreno. Además, el edificante de buena fe tendrá derecho a retener la posesión de lo edificado mientras no se le compense. Por

otro lado, el Artículo 298 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1165, establece que el que edifica de mala fe no tiene derecho alguno sobre lo edificado ni a compensación alguna. El dueño del terreno puede hacer suya la edificación o incluso puede ordenar la demolición de lo edificado a costa del que edificó de mala fe. *Laboy Roque v. Pérez y Otros*, 181 DPR 718 (2011). En *Laboy Roque v. Pérez, supra*, se atendió una controversia relacionada con la llamada accesión a la inversa o construcción extralimitada. Se resolvió que, si el edificante procede de buena fe, la construcción no debe ser demolida ni dividida, sino que el suelo parcialmente invadido ha de pertenecer por accesión al dueño de la estructura, pues ha pasado a ser un todo indivisible junto con dicha estructura. En cuanto a la compensación, se dispuso que el propietario del terreno invadido será indemnizado por el precio del suelo ocupado, más los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado. *Íd.*

Así, en el precitado caso, nuestro más alto foro dispuso que los siguientes criterios deben concurrir para que se active la figura de la accesión invertida por construcción extralimitada, a saber: 1) que quien la pretenda sea titular de lo edificado; 2) que el edificio se haya construido en suelo que en parte pertenece al edificante y en parte es propiedad ajena; 3) que las dos partes del suelo formen con el edificio un todo indivisible; 4) que el edificio unido al suelo del edificante tenga una importancia y valor superior a los del suelo invadido; y 5) que el edificante haya procedido de buena fe. *Laboy Roque v. Pérez y Otros, supra*.

De lo anterior se desprende que para que aplique la doctrina en cuestión, el edificante debió proceder de buena fe. Es decir, que construyó bajo la creencia que lo hacía en suelo propio sin invadir suelo ajeno o que edificaba con el consentimiento del dueño del suelo ajeno. Lo anterior requiere que no se haya producido oposición del titular del predio invadido, pues de otra manera se anularía la

buena fe del edificante. En adición, para que la invasión del edificante sea de buena fe, es indispensable que el propietario que sufra la invasión no se haya opuesto a su ejecución oportunamente. Finalmente, destacamos que el Artículo 363 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1424, dispone que es poseedor de buena fe aquel que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.

-III-

En cuanto a sus dos primeros errores alegados, sostiene la apelante que la OGPe aprobó el plano de inscripción de la franja en controversia en el caso de epígrafe con la condición de que se destinara la misma como área verde de la urbanización. De hecho, hace hincapié en que esta fue transferida por el urbanizador a la Asociación de Residentes con la condición expresa de que se conservara como tal. Adicionalmente, trae a colación las disposiciones del art. 762 del Código Civil de 2020 a los efectos de que toda construcción debe ser construida con los permisos correspondientes para que pueda aplicarse la doctrina de la accesión invertida. Por lo tanto, entiende que el TPI incidió al no aplicar la referida disposición al caso de marras ya que el Código Civil de 1930 no contempla este particular. Lo anterior independiente a que los hechos ante nuestra consideración ocurrieron bajo la vigencia del derogado código civil. En este sentido, hizo alusión a las disposiciones del art. 21 del Código Civil de 2020.¹¹ Finalmente, sostiene que, al amparo del art. 9 de la Ley Núm. 161-2009, son radicalmente nulas las compraventas de terrenos, no segregadas, que pertenecen a otra de mayor cabida, por

¹¹ Dicho artículo dispone:

La aplicación analógica procede cuando las leyes no contemplan un caso específico, pero se refieren a la misma materia u objeto, entre los que se aprecia identidad de razón. En tal caso, deberán ser interpretadas refiriendo las unas a las otras, por cuanto lo que es claro en uno de sus preceptos pueda ser tomado para explicar lo que resulte dudoso en otro.

lo que considera la construcción como ilegal a pesar de la *Sentencia* recurrida. A tono con lo anterior, aduce que los desarrollos propuestos en un área de conservación solamente deben tener la intención de continuar con la preservación del área designada, por lo que la falta de permisos de lo que entiende ser una segregación clandestina y variación ilegal del uso autorizado a la franja de terreno invadida, no puede afectar a la parte apelante.

Ahora, y en cuanto al tercer error imputado, alega que la prohibición a que la apelante intervenga de manera alguna para impugnar el permiso o presentar querrela por el uso no permitido de la franja de terreno invadida, constituye una crasa violación a su derecho a un debido proceso y una intervención indebida del TPI en los procesos ante cualquier agencia competente. Adicionalmente, alega que no debe obligársele a asumir el pago de los trámites relacionados con la segregación y compraventa de la franja en controversia pues es la parte apelada que la ha invadido y quienes deben responder por los daños y perjuicios causados.

Por su parte, y en cuanto al primer error alegado, el apelado sostiene que, en su *Demanda Enmendada*, la apelante no hizo alegación alguna en cuando al plano de inscripción y que lo planteado estaba dirigido a que la apelante se comprometió a mantener el predio en controversia como un área verde. También, trae a nuestra atención los procedimientos ante el TPI y a lo que entiende ser una estrategia de la apelante de hacer argumentos que pretender hacer inexistentes los trámites judiciales. Adicionalmente, plantea que en el presente caso ocurrió una extinción a una restricción al derecho de propiedad por renuncia o abandono de aquellos que recibían los beneficios del predio en controversia. A este particular añade que el TPI determinó que quedaron establecidos los requisitos para que procediera la accesión invertida por construcción extralimitada. A estos efectos, destaca que, para

cuando ocurrió la transferencia de la franja a la apelante, ya las obras habían concluido y, consecuentemente, esta había perdido su condición de área verde.

Más adelante, y en cuanto al segundo error, sostiene que no se puede alegar el contenido del art. 762 del Código Civil de 2020, pues para determinar cuál Código se aplica a una situación en particular, se debe remitir al momento en que ocurren los hechos. A esos fines, arguye que el estado de derecho que rige el presente caso es la doctrina creada en *Laboy Roque v. Pérez, supra*, por ese ser el estado de derecho imperante al momento de los hechos. Finalmente, y en cuanto al tercer error, alega que la franja en controversia tiene una calificación de área desarrollada y que los trámites ordenados en la *Sentencia* recurrida son trámites ordinarios para segregar y agrupar terrenos ante la OGP. Por lo tanto, concluye que procede que un agrimensor prepare el plano de segregación e inscripción mediante el que detallará los puntos por los cuales se dividirán las fincas, así como las cabidas de los solares segregados y del remanente.

Ahora bien, y en cuanto a la controversia sobre las costas en su comparecencia la parte apelada, y en este aspecto, peticionaria, alega que la apelante no se opuso oportunamente a su solicitud, pues presentó su *Oposición* el 21 de abril de 2023. Lo anterior fuera del término improrrogable de 10 días dispuesto en la Regla 44.1 (b) de Procedimiento Civil, pues el apelado presentó su memorando de costas el 6 de abril de 2023. Por lo que entiende la *Orden* del TPI del 21 de abril de 2023 no surtió efecto alguno. Por su parte, la apelante sostiene que el apelado infringió nuestro Reglamento al no solicitar previa autorización para hacer referencia al apéndice del recurso de *Apelación* instado, que no ostentamos jurisdicción por estar incompleto dicho recurso y que el apelado no tiene derecho a costas.

Evaluated las posiciones de las partes, procedemos a adjudicar los errores alegados en ambos recursos.

En cuanto al primer error señalado por la apelante, en *Laboy Roque v. Pérez, supra*, nuestro más alto foro resolvió que, para que se active la figura de la accesión invertida por construcción extralimitada, es necesario que: 1) quien la pretenda sea titular de lo edificado; 2) el edificio se haya construido en suelo que en parte pertenece al edificante y en parte es propiedad ajena; 3) las dos partes del suelo formen con el edificio un todo indivisible; 4) el edificio unido al suelo del edificante tenga una importancia y valor superior a los del suelo invadido; y 5) el edificante haya procedido de buena fe. *supra*. En cuanto a estos, del expediente se desprende que: el apelado es el titular de la propiedad en la cual llevó a cabo diferentes construcciones para mejorar la misma; dichas construcciones se extendieron a terrenos propiedad de la apelante y son una unidad indivisible; el valor del suelo según calculado por el testigo de la apelante es de \$24,000, mientras que el de las mejoras hechas por el apelado asciende a \$80,000; y el apelante procedió de buena fe ya que quien le vendió la propiedad, el desarrollador de la misma, fue quien le indicó que toda el área donde construyó le pertenecía, por lo que medió buena fe de su parte. Por lo tanto, se configuró la doctrina de la accesión invertida y la franja en terreno pasó a ser propiedad del apelado. De hecho, para cuando el desarrollador le transfirió la franja en controversia a la apelante en el 2009, ya la construcción estaba completada, por lo que no le asiste la razón en su alegación de error a la apelante. En consecuencia, concluimos que no incidió el TPI en cuanto a este aspecto.

En cuanto al segundo error alegado por la apelante, el propio art. 1820 del Código Civil de 2020, *supra*, dispone que la aplicación del mismo será prospectiva luego de su aprobación. De igual forma,

el art. 1806, *supra*, establece que las disposiciones de dicho Código que perjudiquen derechos adquiridos según la legislación civil anterior no tienen efecto retroactivo. Por lo tanto, cualquier disposición del Código Civil de 2020 que contravenga el anterior Código y su jurisprudencia interpretativa es inaplicable al caso de ante nuestra consideración, pues los hechos surgieron mientras este último estaba vigente. Por lo tanto, tampoco cometió el TPI el segundo error alegado por la apelante.

En cuanto al tercer error, no es contrario al debido proceso de ley que un Tribunal ordene a una parte a actuar conforme a una sentencia cuando la misma adviene final y firme. Más aún cuando no acatarse a lo resuelto por el TPI tendría el efecto inevitable de que se litiguen nuevamente asuntos ya adjudicados, independientemente sea en un procedimiento judicial o en un procedimiento ante la OGPe en el cual el apelante intente legalizar lo aquí resuelto. No se cometió el tercer error señalado.

En cuanto a la alegación de error del apelado, y como hemos indicado previamente, peticionario en cuando al recurso de *certiorari*, en su comparecencia ante nos, resolvemos que erró el TPI al no declarar con lugar su solicitud. Nos explicamos.

Del texto de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, se desprende que las costas serán otorgadas a favor de la parte a cuyo favor se dicta sentencia. Tomando en consideración el hecho de que fue la parte prevaleciente en el caso ante nuestra consideración no procedía declarar sin lugar la solicitud del apelado.

-IV-

Por los fundamentos que anteceden, y en cuanto a la *Apelación* presentada, resolvemos que no cometió ninguno de los errores alegados por la parte apelante, por lo que confirmamos la Sentencia dictada por el TPI. De otra parte, y en cuanto al recurso de *Certiorari*, presentado por el apelado-a su vez peticionario-,

expedimos el auto, revocamos al TPI y ordenamos el pago de las costas y gastos, en favor de dicha parte, según su procedencia sea determinada por el foro primario.

Lo acuerda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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