

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

CARMEN MARÍA PEÑA
RIVERA

Parte Apelante

v.

FIOLDALIZA PACHECO
CARABALLO

Parte Apelada

KLAN202300522

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

Caso Núm.

PA2019CV00259

Por:

Injunction

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Figueroa Cabán y la Jueza Rivera Pérez.¹

Rivera Pérez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2023.

Comparece la Sra. Carmen María Peña Rivera (en adelante, Sra. Peña Rivera) mediante un recurso de *Apelación* y nos solicita la revisión de la *Sentencia* dictada y notificada el 23 de mayo de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Salinas (en adelante, TPI). Mediante este dictamen, el TPI desestimó la demanda sobre *injunction* presentada por la Sra. Peña Rivera en contra de la Sra. Fioldaliza Pacheco Caraballo (en adelante, Sra. Pacheco Caraballo). Además, el TPI le impuso a la Sra. Peña Rivera el pago de \$3,000.00 a favor de la Sra. Pacheco Caraballo por concepto de honorarios de abogado y costas por los gastos incurridos en la tramitación de un pleito.

Por los fundamentos que exponremos, se confirma la *Sentencia* apelada.

I

¹ Conforme a la *Orden Administrativa* OATA-2023-107 emitida el 20 de junio de 2023, se designó al Juez Figueroa Cabán en sustitución de la Jueza Méndez Miró.

El 24 de octubre de 2019, la Sra. Peña Rivera presentó una *Demanda* sobre *injunction* clásico y servidumbre de luces y vistas, en contra de la Sra. Pacheco Caraballo.² En esta, la Sra. Peña Rivera alegó que la Sra. Pacheco Caraballo, su vecina, “construyó balcones voladizos e instaló ventanas, ambos con vistas rectas a menos de metro y medio (5 pies) de distancia” de su propiedad, en violación al Artículo 518 del Código Civil de 1930, 31 LPRa ante. sec. 1773. Como remedio, la Sra. Peña Rivera solicitó en la demanda que se ordenara la eliminación de estos balcones y ventanas alegadamente contruidos ilegalmente.

El 9 de enero de 2020, la Sra. Pacheco Caraballo presentó su *Contestación a Demanda*.³ En síntesis, la Sra. Pacheco Caraballo negó las alegaciones hechas en su contra, y levantó varias defensas afirmativas. Además, la Sra. Pacheco Caraballo incluyó una reconvención sobre daños y perjuicios. En esta, alegó que la Sra. Peña Rivera utilizaba su propiedad con fines comerciales para llevar a cabo ciertas actividades a pesar de que esta se encontraba ubicada en una zona residencial, y que los ruidos que producían estas actividades le habían causados daños físicos y emocionales, los cuales valoró en \$200,000.00. Finalmente, la Sra. Pacheco Caraballo solicitó la desestimación de la demanda, la concesión de una indemnización por los daños sufridos y la imposición de una suma de \$10,000.00 por concepto de honorarios de abogados.

El 10 de enero de 2020, la Sra. Peña Rivera presentó una *Contestación a Reconvención*, en la que negó las alegaciones hechas en su contra y solicitó la desestimación de la reconvención.⁴

El 12 de octubre de 2020, la Sra. Pacheco Caraballo presentó una *Moción de Desestimación*.⁵ En síntesis, la Sra. Pacheco

²Apéndice 1 de la *Apelación*, pág. 1.

³Apéndice 2 de la *Apelación*, págs. 2-4.

⁴ Véase, Apéndice de la *Apelación* presentada en el KLAN202200354, pág. 35.

⁵ Véase, Apéndice de la *Apelación* presentada en el KLAN202200354, pág. 56-59.

Caraballo alegó que la Sra. Peña Rivera carecía de legitimación activa para presentar la causa de acción 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 el mes de septiembre de 1995, regido por las restricciones establecidas en el Artículo 76 de la Ley Núm. 26 de 12 de Abril de 1941, según enmendada, conocida como “*Ley de Tierras de Puerto Rico*”, 28 LPRA sec. 553.

Luego de varios trámites procesales, el 7 de febrero de 2022, la Sra. Peña Rivera presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*, alegando que no existía controversia en cuanto a que la propiedad de la Sra. Pacheco Caraballo tenía balcones y ventanas a menos de un metro y medio de distancia de la línea de colindancia entre sus residencias.⁶ Argumentó que esta distancia era menor de la que se exigía en el Artículo 518 del Código Civil de 1930, *supra*, por lo procedía que se dictara sentencia sumariamente a su favor

⁶ Véase, Apéndice de la *Apelación* presentada en el KLAN202200354, págs. 122-130. La moción de sentencia sumaria estaba apoyada en los documentos siguientes: (a) **Anejo 1**– Demanda; (b) **Anejo 2**– Contestación a Demanda; (c) **Anejo 3**– Contrato de Usufructo; (d) **Anejo 4**– Escritura Compraventa; (e) **Anejo 5**– Informe Pericial; (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. *Íd.* Del informe pericial suscrito por el agrimensor Ismael Carrasquillo el 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.” *Íd.*

ordenando la eliminación de los elementos en cuestión. Además, sostuvo que no utilizaba su propiedad de la forma alegada en la reconvencción, por lo que procedía la desestimación de esta reclamación presentada en su contra. Finalmente, la Sra. Peña Rivera se opuso a la solicitud de imposición de honorarios de abogados presentada en su contra y, en cambio, solicitó que se le concedieran \$5,000.00 en dicho concepto a su favor.

El 28 de febrero de 2022, la Sra. Pacheco Caraballo presentó una *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*.⁷ En síntesis, alegó que en el presente caso existían controversia de hechos que impedían la resolución sumaria del caso. Entre estas, reiteró que la Sra. Peña Rivera no era la titular de la propiedad, por lo que carecía de legitimación activa. Además, alegó que la prueba en la que se basada la solicitud de sentencia sumaria era insuficiente para sostener una causa de acción bajo el Artículo 518 del Código Civil de 1930, *supra*. Al respecto, la Sra. Pacheco Caraballo argumentó que el informe pericial que se presentó en apoyo a la solicitud de sentencia sumaria no determinaba si las vistas de las ventanas y balcones en cuestión eran rectas. Únicamente indicaba las medidas de la distancia entre estos elementos y la línea de colindancia entre las propiedades de las partes. Además, alegó que estas medidas tampoco se tomaron conforme exige el Artículo 519 del Código Civil, 31 LPRa ante. sec. 1774. Finalmente, en cuanto a la reconvencción y la solicitud de honorarios, la Sra. Pacheco Caraballo reiteró que estas procedían en derecho.

El 23 de marzo de 2022, notificada el 25 de marzo de 2022, el TPI dictó una *Sentencia Parcial*, mediante la cual declaró Ha Lugar la demanda presentada por la Sra. Peña Rivera y, en consecuencia,

⁷ Véase, Apéndice de la *Apelación* presentada en el KLAN202200354, págs. 131-147. La moción en oposición está apoyada en los documentos siguientes: (a) **Anejo 1**– Foto; (b) **Anejo 2**– Querrela 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.

ordenó a que se eliminaran los balcones y ventanas en controversia.⁸ Además, se ordenó la continuación de los procedimientos relacionados a la reclamación de la reconvención. En su dictamen, el TPI concluyó lo siguiente:

“Evaluado[s] los autos del Tribunal, en especial la posición de la parte demandada quién ha negado desde la contestación de la Demanda las alegaciones de la parte demandante, entendemos que ha actuado con temeridad. Con simplemente examinar la fotografía del informe pericial, queda demostrado que las venta[n]as de la parte demandada violan el anterior Artículo 518 del Código Civil. Nos parece que es una realidad tangible e innegable que no debió ser razón para que los procedimientos culminaran a dos (2) años de presentada la Demanda. En consecuencia, el Tribunal impone el pago de cuatro mil dólares (\$4,000.00) en concepto de honorarios de abogado.” *Íd.*

El 7 de abril de 2022, la Sra. Pacheco Caraballo presentó *Reconsideración*, la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI mediante la *Resolución* emitida y notificada el 11 de abril de 2022.⁹

Inconforme con dicha determinación, la Sra. Pacheco Caraballo acudió ante nos mediante un recurso de *Apelación* en el caso KLAN202200354.¹⁰

Luego de los correspondientes trámites apelativos, el 27 de junio de 2022, dictamos *Sentencia* revocando la *Sentencia Parcial* de 23 de marzo de 2022, por entender que existían controversias sobre hechos materiales que impedían la resolución sumaria de la reclamación presentada en la demanda.¹¹ Además, señalamos que

⁸Apéndice 3 de la *Apelación*, págs. 5-12.

⁹ Véase, Apéndice de la *Apelación* presentada en el KLAN202200354, págs. 1 y 2-18.

¹⁰ En el recurso, la Sra. Pacheco Caraballo señaló los errores siguientes:
Erró el TPI al resolver sumariamente el caso de marras cuando existen controversias de hechos y descansando en un informe pericial que no arroja luz sobre la controversia esencial ni cumple con los requisitos mínimos del Código Civil.

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.

¹¹ Apéndice B del *Alegato en Oposición*, págs.3-17.

había otros asuntos ante la consideración del TPI que aún no habían sido atendidos relacionados a la alegada falta de legitimación activa de la Sra. Peña Rivera y a ciertos procedimientos pendientes ante la Oficina de Gerencia de Permisos. Adicional a ello, llamamos la atención al planteamiento de la Sra. Pacheco Caraballo con relación a ciertos permisos de construcción aprobados y expedidos, en aquel entonces, por la Administración de Reglamentos y Permisos. Finalmente, resolvimos que no procedía la imposición de honorarios de abogado por temeridad basada en la etapa procesal en la cual se encontraba el caso.

Inconforme con nuestra determinación, la Sra. Peña Rivera acudió ante el Tribunal Supremo en auto de *certiorari* el 28 de julio de 2022, el cual luego de los trámites de rigor dictó *Resolución* declarando No Ha Lugar el recurso el 21 de octubre de 2022.¹²

El 7 de marzo de 2023, las partes presentaron el *Informe sobre Conferencia Preliminar entre Abogados*; y el 10 de marzo de 2023, se celebró la *Conferencia con Antelación a Juicio*.¹³

El 23 de marzo de 2023, el TPI emitió y notificó una *Resolución*, mediante la cual desestimó la *Moción de Desestimación* presentada el 12 de octubre de 2020 por la Sra. Pacheco Caraballo basado en que la controversia sobre la titularidad de la Sra. Peña Rivera se había tornado académica.¹⁴ Además, el TPI dictó y notificó en esa misma fecha una *Sentencia Parcial*, decretando el desistimiento con perjuicio de la reconvención sobre daños y perjuicios presentada por la Sra. Pacheco Caraballo.¹⁵

¹² Tomamos conocimiento judicial del expediente KLAN202200354.

¹³ Apéndice 4 de la *Apelación*, págs. 13-24. Véase, la entrada Núm. 183 del expediente digital del Caso Núm. PA2019CV00259 en SUMAC.

¹⁴ Apéndice 7 de la *Apelación*, págs. 27-29.

¹⁵ Véase, la entrada Núm. 185 del expediente digital del Caso Núm. PA2019CV00259 en SUMAC.

Finalmente, el *Juicio* se celebró el 21 de marzo de 2023.¹⁶ Al inicio, se marcaron como *exhibits* dos (2) fotografías: el *Exhibit 1* por Estipulación, fotografía que muestra la fachada de la propiedad de la Sra. Pacheco Caraballo; y el *Exhibit 2* por Estipulación, fotografía que muestra la línea de colindancia y el espacio entre las propiedades de las partes.¹⁷

La representación legal de la Sr. Peña Rivera inició el desfile de prueba con el testimonio del Sr. John Suárez Méndez (en adelante, Sr. Suárez Méndez), persona a quien la Sra. Peña Rivera contrató para medir la distancia entre el balcón y las ventanas de la propiedad de la Sra. Pacheco Caraballo y la línea de colindancia entre las propiedades de las partes. Durante su testimonio, se marcaron como *exhibits* otras dos (2) fotografías: *Exhibit 1* de la Parte Demandante, fotografía que muestra al Sr. Suárez Méndez midiendo el espacio entre el balcón de la Sr. Pacheco Caraballo y la línea de colindancia entre las propiedades de las partes;¹⁸ y el *Exhibit 2* de la Parte Demandante, fotografía que muestra al Sr. Suárez Méndez midiendo el espacio entre una ventana de la Sr. Pacheco Caraballo y la línea de colindancia entre las propiedades de las partes.¹⁹

En su turno de prueba, la representación legal de la Sra. Pacheco Caraballo sentó como testigo a la Sra. Peña Rivera, parte demandante-apelante. Luego de ello, la Sra. Peña Rivera fue contrainterrogada por su representante legal.

Finalizado el contrainterrogatorio de la Sra. Peña Rivera, la representación legal de la Sra. Pacheco Caraballo sentó a su representada como testigo. Durante su testimonio, se marcó como

¹⁶ Véase, la entrada Núm. 186 del expediente digital del Caso Núm. PA2019CV00259 en SUMAC.

¹⁷ Apéndices 5 y 6 de la *Apelación*, págs. 25 y 26.

¹⁸ El TPI dispuso que lo admitiría como prueba ilustrativa del testimonio del Sr. Suárez Méndez, ante la objeción de la representación legal de la Sra. Pacheco Caraballo de que la persona que tomó la fotografía no se encontraba disponible. Apéndice 11 de la *Apelación*, pág. 63.

¹⁹ Apéndices 8 y 9 de la *Apelación*, págs. 30 y 31.

Exhibit III por Estipulación, la escritura de compraventa de su propiedad. Además, se marcó como Identificación 1 de la Parte Demandada, el plano de construcción que hizo un ingeniero contratado por la Sra. Peña Rivera para añadir el segundo piso de su propiedad. La autenticación de este documento fue estipulada por las partes, no así su contenido.²⁰ Finalmente, la Sra. Pacheco Caraballo fue contrainterrogada por la representación legal de la Sra. Peña Rivera.

Así las cosas, el 23 de mayo de 2023, el TPI dictó y notificó la *Sentencia* aquí apelada.²¹ Mediante este dictamen, el TPI desestimó la demanda sobre *injunction* presentada por la Sra. Peña Rivera en contra de la Sra. Pacheco Caraballo. Además, le impuso a la Sra. Peña Rivera el pago de \$3,000.00 a favor de la Sra. Pacheco Caraballo por concepto de honorarios de abogado por temeridad y costas por los gastos incurridos en la tramitación del pleito.

En el dictamen, tras escuchar y aquilatar la prueba testimonial y documental presentada por las partes en el juicio, el TPI formuló doce (12) determinaciones de hechos.²² A base de estas

²⁰ Véase, anejo de la entrada Núm. 186 del expediente digital del Caso Núm. PA2019CV00259 en SUMAC.

²¹ Apéndice 10 de la *Apelación*, págs. 32-39.

²² Las determinaciones de hechos fueron las siguientes:

1. La parte demandante adquirió su residencia, en el #52 de Villa Pesquera, Bo. Bajos del municipio de Patillas, el 29 de junio de 2022, mediante certificación del Departamento de la Vivienda.
2. La parte demandante tiene una casa de un nivel en el #52 e Villa Pesquera, Bo. Bajos del municipio de Patillas.
3. La parte demandada adquirió su residencia, en el #53 de Villa Pesquera, Bo. Bajos del municipio de Patillas, el 3 de junio de 2004, mediante escritura de Compraventa.
4. La parte demandada construyó una ampliación a la residencia en el año 2005.
5. La parte demandada tiene una casa de dos (2) niveles en el #53 de Villa Pesquera, Bo. Bajos del municipio de Patillas.
6. La parte demandada contrató al Ingeniero Samuel Rosario Solís para que realizara los planos y buscara las aprobaciones para dicha construcción.
7. La residencia de la parte demandada tiene balcones y ventanas en el segundo piso de su lateral derecho.
8. El Sr. Suárez trabaja en construcción y a solicitud del abogado de la parte demandante tomó dos (2) medidas con una cinta métrica desde la verja de cemento que divide [la] propiedad #52 de la Parte Demandante y la propiedad #53 de la Parte Demandada.

y, a la luz de la Regla 110 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110, y las determinaciones de derecho sobre servidumbre de medianería, luces y vistas que expuso, concluyó lo siguiente:

“En el caso de marras, la parte demandante tenía el peso de la prueba para demostrar las medidas que alegaba. Sin embargo, dichas medidas no estuvieron basadas en unos linderos confiables o puntos en la colindancia basados en planos, mensuras o estudios de agrimensura. El testimonio de las partes no es suficiente para probar un hecho que requiere de un peritaje en específico. La parte demandante no pasó prueba de lo que son vistas rectas y vistas oblicuas. La parte demandante no pasó prueba confiable de las medidas que tomó.”²³

Inconforme con dicha determinación, la Sra. Peña Rivera acudió ante nos mediante el presente recurso de *Apelación*, en el cual señala los errores siguientes:

Erró el TPI al no incluir en sus determinaciones de hechos la información que emana de la fotografía que constituye el Exhibit II Estipulado.

Erró el TPI al no incluir en sus determinaciones de hechos la información que emana de las fotografías que constituyen el Exhibit I y el Exhibit 2 presentados por la parte demandante.

Erró el TPI al expresar en la determinación de hechos número (1) que: “La parte demandante adquirió su residencia en el #52 de Villa Pesquera, Barrio Bajos del

9. En una de las medidas, de la esquina del balcón a una verja de cemento, había 23.5 pulgadas. Testificó que, en la segunda medida desde una ventana, en la parte superior posterior de la casa #53 hasta la verja de cemento había 27.5 pulgadas.
10. Suárez aceptó que no conocía los puntos de la colindancia de las propiedades; que no lo contrataron para hacer una mensura; que no le presentaron un plano, ni le identificaron puntos en la colindancia. Que el encargo recibido fue de medir la distancia del borde de un balcón del segundo piso de la residencia #53 a una verja de cemento y de una ventana superior de la residencia #53 a la misma verja de cemento en la parte posterior de la casa. Dijo el testigo que no pasó a la residencia #53 para no invadir la propiedad.
11. La demandante declaró que vivía en la casa #52 durante la semana solo de jueves hasta el domingo; que el balcón del segundo piso de la residencia #53 afecta su privacidad. Dijo desconocer los linderos y dónde estaban los puntos de su propiedad. Además, desconoce la ubicación de la verja de cemento con relación a los puntos de la colindancia.
12. El 24 de octubre de 2019, la parte demandante alegó mediante la demanda de epígrafe que la demandada construyó “balcones voladizos e instaló ventanas, ambos con vista rectas a menos de metro y medio (5 pies) de distancia de la propiedad de la demandante” y que “esta actuación de la demandada constituye violaciones al Artículo 518 del Código Civil”, 31 LPRA sec. 1773.

²³ *Íd.*, págs. 39. Véase, además, las conclusiones de derecho formuladas por el TPI en la pág. 7 del dictamen. *Íd.*, pág. 38.

Municipio de Patillas, el 29 de junio de 2022, mediante certificación del Departamento de la Vivienda.

Erró el TPI al disponer como conclusión de derecho 1-a que en el juicio no se estableció qué son vistas rectas y vistas oblicuas.

Erró el TPI al disponer como conclusión de derecho 1-b que en el juicio no se establecieron los linderos entre las propiedades para poder tomar las medidas conforme a los Artículos 518 y 519 del Código Civil.

Erró el TPI al disponer como conclusión de derecho 1-c que en el juicio no se presentó informe pericial ni estudio alguno que evidenciara las medidas que se alegan.

Erró el TPI al disponer como conclusión de derecho 1-d que del testimonio vertido en corte no se puede establecer medidas confiables en las que pueda descansar el juzgador de los hechos.

Erró el TPI al disponer como conclusión de derecho 1-e que la parte demandante no pudo probar sus alegaciones por preponderancia de la prueba.

Erró el TPI al disponer como conclusión de hecho número 7 que la residencia de la parte demandada tiene balcones y ventanas en el segundo piso de su lateral derecho.

Erró el TPI al determinar que Suárez testificó que desde una ventana en la parte superior posterior la casa número 53 hasta la verja de cemento había 27.5 pulgadas.

Erró el TPI al determinar que el encargo recibido por Suárez fue medir la distancia de una ventana superior de la residencia #53 a una verja de cemento en la parte posterior de la casa.

Erró el TPI al expresar en la determinación de hechos número 11 únicamente que “La demandante declaró que vivía en la casa #52 durante la semana solo de jueves hasta el domingo; que el balcón del segundo piso de la residencia #53 afecta su privacidad.”

Erró el TPI al encontrar incurso en temeridad a la parte demandante e imponerle \$3,000.00 de honorarios de abogado.

El 26 de julio de 2023, la Sra. Pacheco Caraballo presentó su *Alegato en Oposición*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II**A.**

Es norma conocida en nuestro ordenamiento jurídico que, “ante la ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión, no se favorece la intervención de los tribunales apelativos para revisar la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia”. *Ortiz Ortiz v. Medtronic*, 209 DPR 759, 778 (2022), citando a *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021). Al respecto, el Tribunal Supremo ha expresado que “la tarea de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió depende en gran medida de la exposición del juez o la jueza a la prueba presentada, lo cual incluye, entre otros factores, ver el comportamiento del testigo mientras ofrece su testimonio y escuchar su voz”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013). De esta manera, “la llamada deferencia judicial está predicada en que los jueces de las salas de instancia están en mejor posición para aquilatar la prueba testifical porque tienen la oportunidad de oír, ver y apreciar el comportamiento del testigo”. *Ortiz Ortiz v. Medtronic*, supra, pág. 779, citando a *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, pág. 219; *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013).

Se ha señalado que “[i]ncurre en pasión, prejuicio o parcialidad “aquel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que someta prueba alguna”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 782. Por su parte, el error manifiesto ocurre cuando el foro apelativo queda convencido de que se cometió un error, a pesar de que haya evidencia que sostenga las conclusiones

de hecho del tribunal, porque existe un conflicto entre las conclusiones y el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida. *Íd.*, pág. 772. Véase, además, *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996).

En cuanto al concepto “error manifiesto”, el Tribunal Supremo ha expresado que “se incurre en un error manifiesto cuando la apreciación de esa prueba se distancia de la realidad fáctica o es inherentemente imposible o increíble”. *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 859 (2018), citando a *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 816, (2002). Por lo tanto, la facultad de los tribunales apelativos para sustituir el criterio de los tribunales de instancia se reduce a aquellas circunstancias en las que, a la luz de la prueba admitida, “no exista base suficiente que apoye su determinación”. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, 203 DPR 783, 794 (2020); *Pueblo v. Toro Martínez*, supra, pág. 859. Las diferencias de criterio jurídico no cumplen con el referido estándar de revisión. *Ortiz Ortiz v. Medtronic*, supra, pág. 780; *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, supra.

Finalmente, sobre el particular, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, dispone lo siguiente:

“Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos.”

B.

El derecho de servidumbre se ha definido como “un derecho subjetivo de carácter real y perpetuo que concede un poder para obtener un goce o utilidad de un fondo en beneficio de otro fondo ajeno.” J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Los Derechos Reales*, 4ta Reimpresión, Madris, 2002, Ed. Ofigrof S.A., T. II, pág. 355.

El Artículo 465 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ante sec. 1631, define la servidumbre como “un gravamen impuesto sobre un

inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.”²⁴ Este Artículo añade que “[e]l inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.” *Íd.* A su vez, el Artículo 466 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ante sec. 1632, dispone que “[t]ambién pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.”

En lo pertinente al caso ante nuestra consideración, 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, *supra*, dispone 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 medio²⁵ de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.” Añade, 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, de 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,

²⁴ 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.

²⁵ Es importante establecer que la conversión métrica de un metro y medio equivale a 4.921236 pies.

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 haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, 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 lo dispuesto en estos artículos, Vélez Torres *op. cit.*, pág. 395, explica lo siguiente:

“Cuando por cualquier título se hubiera 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 el 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. *Balzac v. Torres*, 68 DPR 983, 989 (1948); *Polanco v. Ruíz*, 55 DPR 785, 799 (1939); *Iglesia Católica v. Combate Tobacco Corp.*, 42 DPR 376, 378 (1931); *García v. García*, 25 DPR 128 (1917); *Vicenty v. Rodríguez*, 35 DPR 108 (1926).

C.

El *injunction* es un mandamiento judicial en virtud del cual se requiere a una persona para que se abstenga de hacer, o de permitir que se haga por otras bajo su intervención, determinada cosa que infrinja o perjudique el derecho de otra. Artículo 675 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3421. Este recurso fue adoptado del sistema de equidad inglés y se utiliza, principalmente, en casos

donde no hay otro remedio adecuado en ley. *Next Step Medical v. Bromediconet et al.*, 190 DPR 474 (2014).

La regulación del *injunction* descansa principalmente en la Regla 57 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57, y en los Artículos 675 a 687 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 3421 a 3533. Nuestro ordenamiento jurídico cuenta con tres modalidades de este tipo de recurso, a saber: el entredicho provisional, el *injunction* preliminar y el *injunction* permanente.

Este tribunal ha establecido que los criterios que se deben tomar en cuenta al decidir si concede o no un remedio provisional de *injunction* son: “la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes de concederse o denegarse el *injunction*; su irreparabilidad o la existencia de un remedio adecuado en ley; la probabilidad de que la parte promovente prevalezca eventualmente al resolverse el litigio en su fondo; la probabilidad de que la causa se torne en académica de no concederse el *injunction* y, sobre todo, el posible impacto sobre el interés público del remedio que se solicita.” *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et. al.*, 154 DPR 333 (2001), citando a *P.R. Telephone Co. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 200, 202 (1975); *Mun. de Ponce v. Gobernador*, 136 DPR 776 (1994). “El *injunction* permanente también requiere la celebración de vista y la consideración de la mayor parte de estos criterios.” *Íd.*, citando a *Cf. A.P.P.R. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 903, 906 (1975).

D.

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 P.R. 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. Gobernador ELA*, 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 P.R. v. Newport Bonding*, *supra*, pág. 546.

III

En los señalamientos de error 1 y 2 del recurso de *Apelación*, la Sra. Peña Rivera señala que el TPI erró al no incluir como parte de sus determinaciones de hechos lo que surge de las fotografías marcadas como *Exhibit II* por Estipulación, y *Exhibits 1 y 2* de la Parte Demandante. Por otra parte, los señalamientos de error 3 al 12, van dirigidos a impugnar la apreciación de la prueba que hizo el TPI en el juicio. Finalmente, en el señalamiento de error 13, la Sra. Peña Rivera señala que el TPI erró al imponerle el pago de honorarios de abogado por temeridad. Estando todos los señalamientos de errores relacionados, procederemos a atenderlos en conjunto.

Surge de la Transcripción de la Prueba Oral (en adelante, TPO), que el Sr. Suárez Méndez declaró que era constructor desde hace quince (15) años; que tenía experiencia tomando medidas y que estas, por lo general, las tomaba con una cinta métrica.²⁶ Declaró, además, que fue contratado por la Sra. Peña Rivera para medir la distancia entre el balcón y las ventanas de la propiedad de la Sra. Pacheco Caraballo y un muro que divide las propiedades de las partes. El 4 de marzo de 2023, llevó a cabo este trabajo.²⁷ En lo pertinente, el Sr. Suárez Méndez declaró que habían 23.5 pulgadas de distancia entre el balcón de la propiedad de la Sra. Pacheco Caraballo y el muro que divide las propiedades de las partes; y 27.5 pulgadas²⁸ de distancia entre las ventanas de la propiedad de la Sra. Pacheco Caraballo y el muro que divide las propiedades de las partes.²⁹ Añadió, que las medidas se tomaron en línea recta desde estos elementos de la propiedad de la Sra. Pacheco Caraballo en cuestión hasta el muro que divide las propiedades de las partes.³⁰

Lo declarado por el Sr. Suárez Méndez coincide con las fotografías que fueron marcadas como *Exhibit I* y *II* por Estipulación, y *Exhibit 1* y *Exhibit 2* de la Parte Demandante, las cuales muestran las propiedades de las partes, así como un muro que hay entre medio de estas. De estas, puede apreciarse que la propiedad de la Sra. Pacheco Caraballo tiene unas ventanas en el primer piso y un balcón voladizo en el segundo piso, ambos con vistas rectas sobre la propiedad de la Sra. Peña Rivera. Además, estas fotografías muestran al Sr. Suárez Méndez midiendo con una cinta métrica la distancia entre estas ventanas y el balcón con relación a un muro que está entre medio de las propiedades.

²⁶ Apéndice 11 de la *Apelación*, págs. 55-58.

²⁷ *Íd.*, págs. 51-54.

²⁸ Es importante establecer que la conversión métrica de una pulgada equivale a 0.0833333 pies. Por tanto, 25 pulgadas equivalen a 2.083333 pies y 27.5 pulgadas equivalen a 2.25 pies.

²⁹ Ver nota alcalce 26, págs. 58-59.

³⁰ *Íd.*, págs. 59- 60.

Ahora bien, de la TPO, surge, además, que la Sra. Peña Rivera declaró que no conoce los puntos de colindancia de su propiedad; y que presentó la demanda de este caso por motivo de su privacidad y porque cuando limpian el balcón en controversia, el agua cae en la marquesina de su propiedad.³¹ Por su parte, la Sra. Pacheco Caraballo declaró que adquirió su propiedad en el 2004; que, para ese entonces, la propiedad era de un solo piso; que, posteriormente contrató a un ingeniero para que hiciera un plano y los demás trámites necesarios para ampliar la propiedad; que este plano fue aprobado por ARPE; que un vecino fue quien llevó a cabo la construcción; y que el ingeniero supervisó la obra de construcción.³² En el contrainterrogatorio, la representación legal de la Sra. Peña Rivera confrontó a la Sra. Pacheco Caraballo con la información que surgía del plano de construcción. Sin embargo, esta prueba no fue admitida en evidencia; únicamente fue marcada como identificación.³³

Analizados los escritos de apelación de las partes, así como el dictamen apelado, concluimos que no hay una razón sólida para intervenir con la apreciación de la prueba realizada por el TPI, ya que no existe ningún indicio de pasión, perjuicio, parcialidad y error manifiesto. No habiendo una razón para intervenir, procede que le otorguemos deferencia a la decisión tomada por dicho foro en relación con la apreciación de la prueba. Esta se basó estrictamente en la evaluación de la evidencia presentada por las partes durante el juicio. Además, luego de un análisis riguroso de la transcripción de la prueba oral y la evidencia documental presentada en el juicio, coincidimos con el TPI en que la prueba presentada por la Sra. Peña Rivera fue insuficiente para respaldar su causa de acción, pues no

³¹ *Íd.*, págs. 85-86.

³² *Íd.*, págs. 89-95.

³³ *Íd.*, págs. 96 y 111.

logró demostrar con claridad que las medidas se tomaron conforme exige el Artículo 519 del Código Civil, *supra*, y, mucho menos, que la construcción del balcón y las ventanas en cuestión se hizo en contravención al Artículo 518 del Código Civil, *supra*. A nuestro juicio, establecer los puntos de colindancia era esencial para obtener mediciones precisas y confiables, ya que estos puntos son fundamentales para delimitar áreas con exactitud. Por lo tanto, el TPI no erró al aquilatar la prueba y desestimar la demanda basado en la insuficiencia de la prueba. En conclusión, no procedía la concesión del *injunction* solicitado por la parte demandante-apelante.

Por otra parte, con respecto a los señalamientos 1 y 2 del recurso de *Apelación* relacionados a las determinaciones de hechos formuladas por el TPI, concluimos que el tribunal tiene la facultad y discreción de realizar determinaciones de hechos que considere relevantes y pertinentes para el caso en cuestión. Por lo tanto, no tienen méritos los errores señalados.

Finalmente, la imposición de honorarios de abogado por temeridad es una decisión discrecional que recae en el tribunal. Esta decisión se toma cuando se considera que una de las partes ha actuado de manera injustificada, frívola o inapropiada durante el proceso legal, lo que puede llevar a que se le requiera pagar los honorarios legales de la otra parte. La discreción del tribunal significa que tiene libertad de tomar esta decisión basándose en su análisis de los hechos y circunstancias del caso. Intervenir en una decisión discrecional solo suele justificarse en casos excepcionales donde existen errores flagrantes o abuso de poder. No estando estos presentes ante el caso ante nos, procede que le otorguemos deferencia a la determinación del TPI, lo que significa no intervenir con su determinación respecto a la imposición del pago de honorarios de abogado por temeridad.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

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