ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA DEMANDANTE(S)-APELADA(S)(S) **V.** **CARMEN DORIS PAGÁN SEDA; FERNANDO JAVIER ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** DEMANDADA(S) **AMARIS URBINA ECHEVARRÍA** **ERIC RESTO LEÓN** **(PARTE INTERVENTORA)** DEMANDADA(S)-APELANTE(S)	**TA2025AP00211**	***APELACIÓN*** procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de **CAGUAS** Caso Núm. **CG2020CV01973 (802)** Sobre: Acción de Reivindicación; División y Liquidación de Comunidad de Bienes

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Santiago Calderón.[1]

Barresi Ramos, juez ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 11 de septiembre de 2026.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones, los señores **AMARIS URBINA ECHEVARRÍA** (señora **URBINA ECHEVARRÍA**) y **ERIC RESTO LEÓN** (señor **RESTO LEÓN**) mediante una *Apelación* interpuesta el 6 de agosto de 2025. En su recurso, nos solicitan que revisemos la *Sentencia Parcial Enmendada Nunc Pro Tunc* determinada el 2 de julio de 2025 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de Caguas.[2] Mediante la aludida decisión, el foro *a quo* concertó: (i) la desestimación de la *Reconvención* presentada por

[1] En conformidad con la *Orden Administrativa OAJP-2021-086* decretada el 4 de noviembre de 2021 sobre *Normas para la Asignación de Recursos Nuevos Previamente Presentados en el Tribunal de Apelaciones*.

[2] Dicho dictamen fue notificado y archivado en autos el 3 de julio de 2026. El 7 de julio de 2026, se emitió *Notificación de Sentencia por Edicto*. Entradas núm. 177 y 178 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC-TPI).

la señora **URBINA ECHEVARRÍA**; (ii) la desestimación de la *Demanda de Intervención* emprendida por el señor **RESTO LEÓN**; (iii) no ha lugar a la acción de desahucio referente a propiedad que queda fuera de los límites territoriales de la parcela dieciocho (18); (iv) proceder con la acción de deslinde y amojonamiento para delimitar e identificar claramente la parcela dieciocho (18) que pertenece al señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** junto a los demandados involuntarios previo a la consideración de la acción reivindicatoria que proceda en derecho; y, (v) proceder con la liquidación de la comunidad comunitaria sujeto a la acción de deslinde y demás requisitos.

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

- I -

El día 25 de septiembre de 2020, el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** encausó una *Demanda* sobre acción reivindicatoria, desahucio y liquidación de comunidad hereditaria.[3] Adujo que el 20 de noviembre de 1990, mediante la escritura pública número 53, la señora **ANA MARÍA ÁLVAREZ-MENA** en unión con la señora **DORIS PAGÁN SEDA** obtuvieron, en un 50 por ciento cada una, la siguiente propiedad:

> RÚSTICA: Parcela número dieciocho (18); Parcela de terreno localizada en el Barrio Montellano de la municipalidad de Cidra, Puerto Rico, con un área superficial de cinco cuerdas y cuatrocientos treinta y ocho milésimas de otra, en lindes por el NORTE, con el Río Bayamón; por el SUR, con un camino vecinal que separa esta parcela de la parcela número veintiuno según plano preparada por el Ingeniero Víctor Marcano Reyes, licencia número tres mil setecientos noventa y cinco; por el ESTE, con la parcela número diecinueve del mismo plano; y por el OESTE, con la parcela número diecisiete del referido plano.
> Inscrita al Folio 137 del Tomo 149 de Cidra, Finca número 6,219. Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección II de Caguas.

Afirmó que la señora **ÁLVAREZ-MENA** falleció el 14 de febrero de 2001, y sus únicos herederos eran el señor **FERNANDO JAVIER ORIZONDO ÁLVAREZ-**

[3] Entrada núm. 1 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC-TPI).

MENA y él.[4] Ante ello, los hermanos **ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** y la señora **DORIS PAGÁN** eran los únicos titulares de la propiedad. Exteriorizó, además, que la señora **URBINA ECHEVARRÍA** ha estado ocupando la propiedad sin pagar canon o merced alguna, en forma ilegal y se ha negado a desalojar el inmueble. En consecuencia, procuró una acción reivindicatoria de bien inmueble con el propósito de que se ordenara el desalojo de la propiedad y recuperar su posesión.

Tiempo después, el 17 de diciembre de 2020, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** presentó su *Contestación a Demanda* en la que levantó sus defensas afirmativas e interpuso una *Reconvención*.[5] Manifestó que ostenta la posesión civil de la finca objeto de controversia desde antes del mes de octubre de 2008, hace aproximadamente trece (13) años; el terreno fue objeto de una compraventa en el año 2008; y tiene todo el derecho de permanecer en su posesión. En la *Reconvención*, detalló que, desde diciembre de 2007, ocuparon la residencia por un acuerdo de compraventa; y el 22 de octubre de 2008, se confirió la escritura núm. 90 sobre *Compraventa* concerniente a la parcela diecinueve (19).

Poco después, el 21 de diciembre de 2020, el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** presentó su *Contestación a Reconvención*.[6] El 31 de diciembre de 2020, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** presentó su *Réplica a Contestación a Reconvención*.[7] Acompaño copia de la escritura pública sobre *Compraventa* otorgada el 22 de octubre de 2008 mediante la cual el señor **RESTO LEÓN** adquirió la parcela número 19 con una cabida superficial de 5.290 cuerdas.

---

[4] Véase, *Resolución sobre Declaratoria de Herederos* concretada el 25 de enero de 2002 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en el caso civil número K JV2001-2345.

[5] Entrada núm. 17 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC-TPI).

[6] Entrada núm. 22 del expediente electrónico del SUMAC-TPI.

[7] Entrada núm. 25 del expediente electrónico del SUMAC-TPI. Junto a su moción, adjuntó tres anejos: (1) Escritura Núm. 90; (2) Permiso de Uso; y, (3) Plano de Mensura.

Más tarde, el 31 de enero de 2021, el señor **ERIC RESTO LEÓN** (señor **RESTO LEÓN**) incoó una *Demanda Intervención*.[8] Esbozó que entregó a Lime Residential la parcela diecinueve (19) como transacción en un pleito judicial sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Razonó que ello no afectó en manera alguna su derecho y dominio sobre la parcela dieciocho (18).

Por otra parte, los señores **CARMEN D. PAGÁN SEDA** y **FERNANDO J. ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** (señores **PAGÁN SEDA** y **ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA**) fueron emplazados mediante edicto, pero nunca comparecieron. Por eso, mediante *Orden Anotación Rebeldía* despachada el 2 de febrero de 2021 les fue anotada la rebeldía.[9]

El 4 de junio de 2021, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria y Otros*.[10] Propuso sesenta y tres (63) determinaciones de hechos que, según su criterio, no estaban en controversia, en cuanto a la identificación del objeto de la compraventa descrito en la escritura núm. 90 sobre *Compraventa*. Allí, levantó las causas de acción por dolo y prescripción adquisitiva; y pidió que se determinara que: el acuerdo de compraventa perfeccionado era en relación al predio dieciocho (18) y no el predio diecinueve (19); desde el momento de la entrega física de la residencia se consumió la tradición y el traslado de dominio sobre el bien; los vendedores recibieron el pago por $200,000.00; la intención real de la suscripción de la

---

[8] Entrada núm. 34 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC-TPI).

[9] Entrada núm. 42 del expediente electrónico del SUMAC-TPI.

[10] Entrada núm. 77 del expediente electrónico del SUMAC-TPI. Anejó los siguientes documentos: (1) Escritura de Compraventa Núm. 53; (2) Contestación a "Segundo Requerimiento de Admisiones y Producción de Documentos"; (3) Foto aérea CRIM; (4) Licencia Corredora de Bienes raíces; (5) Declaración Jurada Laura Meléndez Rivera; (6) Tasación de Residencia Anejo 6a; (7) Tasación de Residencia Anejo 6; (8) Tasación Predio sin residencia; (9) Declaración Jurada Eric Resto León; (10) Cheques para pago de alquiler; (11) Cartas para Carmen Doris Pagán; (12) Declaración Jurada Tomás García Urbina; (13) Formulario AS38; (14) Comunicación Lcdo. Sánchez Vahamonde; (15) Contrato Opción Laura Realty; (16) Cheque 736 por depósito $10,000.00; (17) Settlement Statement; (18) Escritura de Compraventa Núm. 90; (19) Declaración Jurada Realtor Juan L. Hernández; (20) Comunicaciones por correo electrónico; (21) Permiso de Uso; (22) Primer Requerimiento de Admisiones; (23) Contestación a Primer Requerimiento de Admisiones; (24) Contrato Opción Nov 2008; (25) Plano de Residencia Ing. P. Rodríguez; (26) Certificado de Incorporación Campamento; (27) Certificado de Comerciantes Campamento; (28) IRS Employer ID Campamento; (29) Póliza FSE Campamento; (30) Estudio de Título Predio 19; (31) Foto Vehículo IKE145; (32) Plano de Mensura Predio 19; (33) Acuse de Recibo Carta A. Orizondo; (34) Declaración Jurada A. Urbina; (35) Juramento SS. A Urbina.

escritura sobre *Compraventa*, fue trasladar el dominio sobre la residencia y su correspondiente predio dieciocho (18); debía entregarse el título limpio al señor **RESTO LEÓN**; y conferir el resarcimiento de daños y perjuicios.

Posteriormente, el 8 de agosto de 2021, el señor **RESTO LEÓN** presentó su *Moción de Sentencia Sumaria.*[11] Argumentó que el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** carecía de legitimación activa para promover la causa de acción sobre desahucio y la partición o adjudicación de la herencia sobre un bien que no forma parte del caudal relicto. Formuló cincuenta y cinco (55) determinaciones de hechos que no estaban en controversia.

A los pocos días, el 26 de agosto de 2021, el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** presentó *Moción de Sentencia Sumaria Solicitando Desestimación de la Reconvención y Demanda de Intervención por Falta de Jurisdicción de este Tribunal por Cosa Juzgada.*[12] Expuso, entre otras, que la escritura sobre *Compraventa* identifica la parcela número diecinueve (19) como la propiedad adquirida por el señor **RESTO LEÓN;** este incumplió con el pago de las mensualidades de la hipoteca; el Banco le demandó en una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca; y, el 3 de abril de 2017, el señor **RESTO LEÓN,** mediante escritura sobre dación de pago entregó la propiedad a Lime Residential.

---

[11] Entrada núm. 102 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC-TPI). Anejó los siguientes documentos: (1) Escritura Compraventa Núm. 53; (2) Foto de la Casa; (3) Foto aérea y Mapa Catastral CRIM; (4) Lic. Corredora Bienes Raíces; (5) Declaración Jurada Laura Meléndez; (6) Tasación de la casa; (7) Tasación del predio sin casa; (8) Declaración Jurada Eric Resto León; (9) Cheques Pago Alquiler; (10) Cartas Carmen Doris Pagan; (11) Declaración Jurada Tomás García; (12) Formulario AS38 CRIM; (13) Carta Lcdo. Sánchez Vahamonde; (14) Contrato Opción Laura Realty; (15) Cheque Deposito $10,000.00; (16) Settlement Statement; (17) Escritura Compraventa Núm. 90; (18) Declaración Jurada Juan Luis Hernández; (19) Comunicaciones con Carmen Pagán; (20) Permiso de Uso; (21) Contrato de Opción a Compra; (22) Plano Legalización Escritura; (23) Estudio de Título; (24) Plano de Mensura Lote 19; (25) Acuse de Recibo Carta; (26) Declaración Jurada Amaris Urbina; (27) Certificación Notarial Sánchez Vahamonde; (28) Certificación Notarial Lcda. Rivera; (29) Certificación Registral Propiedad Lote 19.

[12] Entrada núm. 107 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC-TPI). Este escrito está acompañado de los siguientes documentos: (i) *Estudio de Título* efectuado por Capital Title de 11 de julio de 2018; (ii) Escritura Número 90 sobre *Compraventa* otorgada el 22 de octubre de 2008 ante el notario Miguel B. Hernández Vivoni; y (iii) Mapa de las parcelas 18 y 19.

El 2 de septiembre de 2021, el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** presentó una *Oposición a "Moción de Sentencia Sumaria" Presentada por la Parte Interventora Eric Resto León*.[13] Más adelante, el 27 de septiembre de 2021, los señores **RESTO LEÓN** y **URBINA ECHEVARRÍA** presentaron una *Oposición a "Moción de Sentencia Sumaria Solicitando Desestimación de la Reconvención y Demanda de Intervención por Falta de Jurisdicción de este Tribunal por Cosa Juzgada*".[14]

Unos meses después, el 6 de abril de 2022, se dictaminó *Sentencia Parcial* declarando ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA;** se ordenó la desestimación de la *Reconvención* de la señora **URBINA ECHEVARRÍA** y de la *Demanda Intervención* del señor **RESTO LEÓN**; declarando no ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por los señores **RESTO LEÓN** y **URBINA ECHEVARRÍA**; y disponiendo la continuación de los procedimientos de la acción reivindicatoria y la división de la comunidad de la Parcela 18 reclamada por el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA**.[15]

El 27 de abril de 2022, los señores **URBINA ECHEVARRÍA** y **RESTO LEÓN** presentaron *Moción Solicitando se Incluyan Hechos Incontrovertidos Adicionales y en Solicitud Reconsideración*.[16] Entre otras cosas, pidieron que se dejara sin efecto la determinación de desestimar la reconvención y la demanda de intervención. El 3 de junio de 2022, el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** presentó *Oposición a "Moción Solicitando se Incluyan Hechos Incontrovertidos Adicionales y en Solicitud de Reconsideración"*.[17]

Ulteriormente, el 6 de septiembre de 2023, se dispuso la *Sentencia Parcial Enmendada*.[18] Se reiteró la desestimación de la *Reconvención* y de la

---

[13] Entrada núm. 108 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC-TPI).
[14] Entrada núm. 113 del expediente electrónico del SUMAC-TPI.
[15] Entrada núm. 128 del expediente electrónico del SUMAC-TPI.
[16] Entrada núm. 129 del expediente electrónico del SUMAC-TPI.
[17] Entrada núm. 133 del expediente electrónico del SUMAC-TPI.
[18] Entradas núm. 140 y 141 del expediente electrónico del SUMAC-TPI.

Demanda Intervención; se declaró no ha lugar la acción de desahucio; se ordenó proceder con la acción de deslinde y amojonamiento previo a atender la acción reivindicatoria y la liquidación de la comunidad hereditaria, así como la continuación de los procedimientos.

En desacuerdo, el 11 de octubre de 2023, los señores **URBINA ECHEVARRÍA** y **RESTO LEÓN** acudieron ante este Tribunal de Apelaciones.[19] Por consiguiente, el 15 de noviembre de 2023, se expidió una *Sentencia* desestimando el recurso por prematuro. Ello dado que la *Sentencia Parcial Enmendada* no fue debidamente notificada mediante el formulario OAT-686 (Notificación de Sentencia por Edicto).

Luego de varios trámites procesales, el 14 de mayo de 2024, se prescribió la *Notificación de Sentencia por Edicto*.[20] El 29 de mayo de 2024, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** presentó una *Reconsideración i. sobre Orden para Notificar Sentencia Parcial Enmendada ii. Solicitando la Publicación por Edictos de la Sentencia Parcial Emitida el 6 de abril de 2022* planteando su inconformidad con el fallo.[21] El 15 de agosto de 2024, mediante *Orden* se declaró no ha lugar el petitorio de reconsideración.[22]

Inconforme, el 14 de junio de 2024, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** recurrió nuevamente ante este foro intermedio.[23] En esta ocasión, ante el incumplimiento del requisito de la notificación de la *Sentencia Parcial Enmendada* mediante edicto, el 15 de mayo de 2025, el recurso fue desestimado por falta de jurisdicción.[24]

Conformemente, el 7 de julio de 2025, se decretó la *Orden Notificar Sentencia Parcial Enmendada por Edicto*.[25]

---

[19] **KLAN202300903.**
[20] Entrada núm. 162 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC-TPI).
[21] Entrada núm. 165 del expediente electrónico del SUMAC-TPI.
[22] Entrada núm. 170 del expediente electrónico del SUMAC-TPI.
[23] Este recurso recibió el alfanumérico: **KLCE202400658.**
[24] El 30 de mayo de 2025, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** solicitó la *Reconsideración* de la Sentencia, la cual fue declarada no ha lugar el 7 de julio de 2025.
[25] Entradas núm. 178 y 179 del expediente electrónico del SUMAC-TPI.

Insatisfecha aun, el 6 de agosto de 2025, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** acudió ante este foro revisor mediante *Apelación* señalando el(los) siguiente(s) error(es):

> Erró el Tribunal de Primera Instancia al reconocer legitimación activa al Demandante para incoar una demanda de reivindicación de bien inmueble, cuando su derecho hereditario no figura presentado en el Registro de la Propiedad bajo la finca objeto del presente litigio.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir Sentencia ordenando el deslinde y amojonamiento de la finca 6219, cuando el acreedor con hipoteca inscrita bajo la finca 6219, y los propietarios colindantes del predio 6219 no fueron traídos al pleito, siendo partes indispensables.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia en su interpretación del requisito de la buena fe requerida para la prescripción adquisitiva ordinaria; y denegar la aplicación de la doctrina a favor de la parte interventora Eric Resto León.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al negar la aplicabilidad de la doctrina de enriquecimiento injusto a favor de la parte interventora Eric Resto León.

El 21 de agosto de 2025, articulamos *Resolución* confiriendo un término perentorio de treinta (30) días a la señora **PAGÁN SEDA** y a los señores **ALEJANDRO ANTONIO Y JAVIER ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** para presentar su alegato.

El 14 de octubre de 2025, el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** presentó una *Urgente Solicitud de Desestimación de Recurso de Apelación por Falta de Jurisdicción* alegando que ninguno de los apelantes tenía legitimación activa para presentar el recurso ante nuestra consideración. El 23 de octubre de 2025, los señores **URBINA ECHEVARRÍA** y **RESTO LEÓN** presentaron su *Oposición a Desestimación*.

En vista de ello, el 30 de octubre de 2025, intimamos *Resolución* en la cual declaramos no ha lugar la petición de desestimación; y concedimos un plazo perentorio de quince (15) días al señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** para presentar su alegato. El 14 de noviembre de 2025, el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** presentó su *Alegato de*

Apelación. Al día de hoy, los señores **JAVIER ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** y **PAGÁN SEDA** no han comparecido.

Evaluado concienzudamente el expediente del caso; y contando con el beneficio de la comparecencia de los señores **URBINA ECHEVARRÍA**, **RESTO LEÓN**, y **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA**, nos encontramos en posición de adjudicar. Puntualizamos las normas de derecho pertinentes a las (s) controversia(s) planteada(s).

- II -

- A - ***ACCIÓN REIVINDICATORIA***

Nuestro Código Civil de 2020 define la *propiedad* como "el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquier otra".[26] Esta "concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes" y "el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla".[27] Cuando este derecho recae sobre una cosa, se conoce comúnmente como el *dominio*.[28] Es meritorio recalcar que existe una presunción de que la propiedad está libre de cargas, gravámenes o limitaciones, pero esta es rebatible mediante prueba que demuestre lo contrario.[29]

El propietario de un bien, al ostentar las facultades de goce y exclusión a su favor sobre este objeto, está dotado de unas prerrogativas procesales para hacerlas efectivas. Estas prerrogativas se conocen en nuestro derecho civilista como las acciones protectoras del *dominio*.

Entre las acciones protectorias del *dominio* yace la figura de la *acción reivindicatoria* de la *propiedad*. La *acción reivindicatoria* es aquella que un propietario insta para recuperar la posesión de una persona que no tenga derecho que la justifique.[30] Los requisitos para incoar este recurso son: "(a) el

---

[26] *Íd.*, §7951.
[27] *Íd.*
[28] *Íd.*
[29] *Íd.*, § 7952.
[30] *Íd.*, § 8101; véase J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4.ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, T. III, Vol. 1, pág. 162.

justo título de propiedad del demandante; (b) que la acción se dirija contra quien tiene la cosa en su poder; (c) falta de título del poseedor no propietario que permita seguir en la posesión; y (d) la identificación precisa de la cosa cuya restitución se solicita".[31] Probados de modo concurrente todos los elementos necesarios, la *acción reivindicatoria* sobre bienes inmuebles será una próspera.

Para que el propietario que presenta la *acción reivindicatoria* salga airoso, debe basarse "en la fuerza probatoria de [su] [título] y no en la debilidad del título de la parte demandada".[32] Además, debe identificar con suficiencia la identidad del inmueble que se desea recuperar.[33] El estándar evidenciario que ha de utilizarse en estos casos es el de prueba robusta y convincente.[34]

- B - ***DESLINDE Y AMOJONAMIENTO***

Es derecho de todo propietario el proteger su predio; por lo cual, puede implorar que se fijen las colindancias correspondientes a su terreno.[35] Cuando los límites materiales de una finca están confundidos o inciertos, una acción de *deslinde* contribuye a clarificarlos.[36] Seguido a esto, mediante el proceso de *amojonamiento*, se fijan señales estables para marcar los límites deslindados.[37]

La confusión de los linderos de las propiedades limítrofes se puede dar por causas naturales, accidentes o actos voluntarios.[38] Independientemente del origen, el titular de cualquiera de estas fincas, **con citación de los dueños de los predios colindantes**, puede entablar una acción de *deslinde*

---

[31] 31 LPRA § 8102; véase *Castrillo v. Maldonado*, 95 DPR 885, 891 (1968).
[32] *Castrillo v. Maldonado*, *supra*, pág. 891; *Sucn. Meléndez v, Almodóvar*, 70 DPR 527, 532 (1949).
[33] *Castrillo v. Maldonado*, *supra*, pág. 892, citando a *Meléndez v. Almodóvar*, *supra*, pág. 532; *Pérez Cruz v. Fernández*, 101 DPR 365, 374 (1973).
[34] *Sucn. Arce v. Sierra*, 70 DPR 841, 845 (1950).
[35] 31 LPRA § 8131.
[36] 31 LPRA § 8132-8133 y 9497; *Zalduondo v. Méndez*, 74 DPR 637, 641-642 (1953); *Zayas v. Autoridad de Tierras*, 73 DPR 897, 901 (1952).
[37] 31 LPRA § 8132.
[38] *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624, 627-628 (1954); *Zayas v. Autoridad de Tierras*, *supra*, pág. 901.

y *amojonamiento* en cualquier momento, dado a que estas son imprescriptibles.[39]

Nuestro Código Civil de 2020 describe el procedimiento de la acción de *deslinde* como sigue:

> El deslinde puede efectuarse por cualquier procedimiento técnico de agrimensura, con citación de los propietarios colindantes. Estos últimos deben presentarse, por sí mismos o por medio de representantes, en el lugar, el día y la hora señalados, con los títulos suficientes de propiedad que amparen su derecho.
> A falta de títulos suficientes, el deslinde puede efectuarse por lo que resulta de la posesión en que estén los colindantes. Para los efectos de este artículo, constituye título suficiente aquel que provea, de forma adecuada, la cabida de la finca y los restantes datos necesarios para su deslinde y amojonamiento.[40]

Es imperativo descollar que la sentencia dictada en un pleito de *deslinde* ni da ni quita derechos.[41] Esto se debe a que "deja intactas las cuestiones de posesión y propiedad" y solo tiene el propósito de aclarar los límites de los terrenos y evitar confusión futura.[42] Así, para pleitear cuestiones de titularidad o posesión, se debe instar una acción de naturaleza distinta al *deslinde*.[43]

La demanda de *deslinde* deberá contener: (1) la descripción de la propiedad; (2) el interés que tiene el reclamante sobre ella; (3) el nombre del poseedor de la propiedad; (4) la razón de la solicitud del *deslinde*; y (5) el requerimiento realizado a la otra parte con la negativa de esta.[44]

Si los títulos de los propietarios no precisan apropiadamente los límites, se debe resolver por la posesión u otro medio de prueba.[45] Si esto

---

[39] Énfasis nuestro; 31 LPRA § 8134; *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 158 (2006).
[40] 31 LPRA § 8135.
[41] *Zayas v. Autoridad de Tierras*, *supra*, pág. 901, citando a *La O v. Rodríguez*, 28 DPR 636, 638 (1920).
[42] *La O v. Rodríguez*, *supra*, pág. 638; *Jiménez Arocho v. Moca*, 70 DPR 517, 523 (1949). Véase *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, pág. 159, donde se implanta que: "el deslinde pretende individualizar los inmuebles, **sin determinar, directamente, quién es su dueño**. En esta acción, no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su ***interpretación***". (Énfasis suplido).
[43] La acción de la reivindicación, por ejemplo, puede acumularse con una causa de acción sobre deslinde y amojonamiento.
[44] *Zalduondo v. Méndez*, *supra*, pág. 641.
[45] *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, *supra*, pág. 164; 31 LPRA sec. 8136.

último tampoco es posible, se realizará mediante la distribución por partes iguales.[46]

- C – *PARTE INDISPENSABLE*

El *debido proceso de ley* requiere acumular a todas las partes que tengan un interés común en un pleito. El requisito de incluir a todas las partes indispensables responde a dos (2) principios básicos: (1) la protección constitucional que impide que una persona sea privada de la libertad y propiedad sin un *debido proceso de ley*, y (2) la necesidad de que el dictamen judicial que en su día se emita sea uno completo.[47]

Nuestro Más Alto Foro ha definido lo que es *parte indispensable* a los efectos de precisar quien debe ser considerado a esos fines. Se describe como "aquella de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos".[48]

La Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil de 2009 implanta, acerca de la acumulación indispensable de partes:

> Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y **se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda**. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada.

El interés común al que hace referencia la susodicha Regla "no se trata de un mero interés en la controversia, sino de aquel de tal orden que impida la confección de un decreto adecuado sin afectarlo.[49]

Por su parte, la Regla 17.1 de las de Procedimiento Civil de 2009 instituye que:

> Podrá acumularse en un pleito cualquier número de personas, como demandantes o como demandados, **si reclaman o se reclama contra ellas conjunta o separadamente, o en la alternativa, cualquier derecho a un remedio relacionado con o que surja del mismo acto, omisión, evento o serie de actos, omisiones o eventos siempre que cualquier cuestión**

---

[46] 31 LPRA § 8136.
[47] *Pérez Ríos et al. v. CPE*, 213 DPR 203 (2023).
[48] *Inmob. Baleares et al. v. Benabe et a.l,* 214 DPR 1109 (2024), citando a *Pérez Ríos et al. v. CPE*, *supra*, y *FCPR v. ELA*, 211 DPR 521, 531 (2023).
[49] *Inmob. Baleares et al. v. Benabe et al.*, *supra*; *Pérez Ríos et al. v. CPE*, *supra*.

> **de hecho o de derecho, común a todas, haya de surgir en el pleito**. No será requisito que una parte demandante o una parte demandada tenga interés en obtener o defenderse de todo el remedio solicitado. Podrá dictarse sentencia a favor de una o más partes demandantes de acuerdo con sus respectivos derechos a un remedio y contra una o más partes demandados de acuerdo con sus respectivas responsabilidades. (Énfasis nuestro).

La determinación de si una parte debe o no acumularse dependerá de los hechos específicos de cada caso.[50] Además, exige una evaluación jurídica de factores particulares en el contexto de cada caso tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y finalidad.[51]

Respecto a la acumulación permisible de partes, el Tribunal Supremo ha interpretado la alusiva Regla 17.1 de las de Procedimiento Civil de 2009 y resolvió que la misma debe ser interpretada liberalmente a favor de la acumulación.[52] Ello, con el propósito de eliminar obstáculos a la acumulación sin que se afecten derechos sustantivos de las partes, promover la conveniencia en el juicio; evitar la multiplicidad de pleitos; y, celebrar la disposición final de la litigación mediante la inclusión de todas las partes directamente interesadas en la controversia.[53] "Cumplidos los requisitos que señala la Regla 17.1, es discrecional del Tribunal de Primera Instancia permitir o no la acumulación".[54] Cónsono con lo anterior, los tribunales revisores no deberán intervenir con la discreción del foro primario, salvo casos de craso abuso.[55]

Finalmente, la falta de *parte indispensable* es un planteamiento tan vital que se puede presentar en cualquier momento, lo que incluye que se

---

[50] *Inmob. Baleares et al. v. Benabe et al.*, *supra*; *Infante v. Maeso*, 165 DPR 474 (2005); *Granados v. Rodríguez Estrada II*, 124 DPR 593 (1989).
[51] *Íd.*
[52] *Inmob. Baleares et al. v. Benabe et al.*, *supra*, citando a *Meléndez v. Levitt & Sons of P.R., Inc.*, 106 DPR 437 (1977) y a *Carrasquillo v. Tribunal Superior*, 87 DPR 661, 668 (1963).
[53] J. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, 3ra ed. Rev., Puerto Rico, Editorial Nomos, 2023, pág. 188.
[54] *Meléndez v. Levitt & Sons of P.R., Inc*, *supra*, pág. 439. En *Inmob. Baleares et al. v. Benabe et al*, el Tribunal Supremo reiteró que "queda dentro de la discreción del tribunal determinar si, en consideración a las particularidades del caso, es deseable que se incluya a la parte en el pleito con el propósito de conceder un remedio completo y final. Esta discreción se debe ejercer mediando una interpretación liberal a favor de la acumulación."
[55] *Íd.*

presente por primera vez en apelación.[56] Incluso, el tribunal también puede levantarlo *motu proprio*.[57] En fin, una sentencia formulada sin la presencia de una *parte indispensable* es nula.[58]

- III -

La señora **URBINA ECHEVARRÍA** sustenta que el tribunal de instancia se equivocó: (i) al reconocer legitimación activa al señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** para incoar una demanda de reivindicación de bien inmueble, cuando su derecho hereditario no figura presentado en el Registro de la Propiedad; (ii) al ordenar el deslinde y el amojonamiento de la parcela dieciocho (18), cuando el acreedor con hipoteca inscrita bajo el predio diecinueve (19) y los propietarios colindantes no fueron traídos al pleito, siendo partes indispensables; (iii) en su interpretación del requisito de buena fe requerido para la prescripción adquisitiva ordinaria; y, (iv) al negar la aplicabilidad de la doctrina de enriquecimiento injusto a favor del señor **RESTO LEÓN**.

En cuanto al *primer señalamiento de error*, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** procura el relevo de la *Sentencia Parcial Enmendada Nunc Pro Tunc*, toda vez que obtuvo una certificación registral la cual demuestra que el derecho hereditario, sobre la parcela diecinueve (19), del señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** no consta presentado ante el Registro de la Propiedad. Hace alusión al Artículo 131 de la Ley Núm. 120 de 8 de diciembre de 2015, mejor conocida como la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, el cual instaura que mientras no se haya realizado la partición y adjudicación de la herencia, aun en aquellos casos en que se trate de un solo bien, solamente podrá inscribirse a favor de cada heredero su derecho hereditario sobre una participación abstracta e indivisa en el caudal relicto.

---

[56] *Inmob. Baleares et al. v. Benabe et al, supra*.
[57] *Íd.*
[58] *Íd.*; *Pérez Ríos et al. v. CPE, supra*; *FCPR v. ELA et al.*, 211 DPR 521 (2023).

Por su parte, el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** acredita que la parcela dieciocho (18) está inscrita a favor de la señora **PAGÁN SEDA** y la señora **ÁLVAREZ MENA**; la causante **ÁLVAREZ MENA** falleció el 14 de febrero de 2001, por lo que el señor **FERNANDO JAVIER ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** y él son los únicos y universales herederos, según consta en la *Resolución sobre Declaratoria de Herederos* fechada el 25 de enero de 2002 emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan en el caso civil K JV2001-2345. Por tanto, al demostrar que es heredero de una de las titulares registrales de la parcela dieciocho (18), es innegable su legitimación activa como heredero para reclamar y/o litigar cualquier derecho sobre dicha parcela.

Consta en los autos que la escritura de *Compraventa* núm. 90 fue suscrita el 22 de octubre de 2008 ante el Notario Miguel B. Hernández Vivoni. A su otorgamiento, comparecieron como parte VENDEDORA: la señora **CARMEN DORIS PAGÁN SEDA** y la **SUCESIÓN DE ANA MARÍA ÁLVAREZ MENA**, compuesta por **FERNANDO JAVIER ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** y **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA**, y como parte COMPRADORA: el señor **ERIC RESTO LEÓN**. Emana del inciso SEGUNDO, que la Declaratoria de Herederos a la cual hace referencia el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** fue tomada en consideración. Al mismo tiempo, del *Estudio de Título* sometido por la misma señora **URBINA ECHEVARRÍA**, aparece que la **parcela diecinueve (19)** consta inscrita al folio 81 del tomo 455 de Cidra, a favor del señor **RESTO LEÓN**, **quien la adquirió por compraventa** a la señora **PAGÁN SEDA**, y los señores **FERNANDO JAVIER** y **ALEJANDRO ANTONIO**, ambos de apellidos **ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** mediante la escritura de *Compraventa* núm. 90.

Por ende, toda vez que la controversia gira en torno a la titularidad de la parcela dieciocho (18), y como el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** compareció como parte vendedora al ser parte de la **SUCESIÓN**

DE ANA MARÍA ÁLVAREZ MENA, discernimos que, en efecto, tiene legitimación activa para comparecer al pleito y suplicar la acción reivindicatoria, así como la división y adjudicación de la herencia. No incurrió en error.

En su *segundo señalamiento de error*, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** apuntala que la finca objeto del litigio se encuentra gravada con una hipoteca a favor de SMALL BUSINESS ADMINISTRATION, por lo que debió haber sido traído al pleito por el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA**, por ser parte indispensable. Especifica que la *Sentencia Parcial Enmendada Nunc Pro Tunc* ordena el deslinde y amojonamiento de la parcela dieciocho (18), por lo que se afectarían de manera directa y real los derechos e intereses de SMALL BUSINESS ADMINISTRATION. De igual manera, especifica que se debían incluir como parte indispensable a los propietarios de las fincas colindantes, pues se podría ver afectado también su derecho.

El Código Civil de Puerto Rico de 2020 erige la acción de deslinde y el amojonamiento en relación con la demarcación de predios. Particularmente, dispone que el propietario tiene derecho a deslindar y a amojonar su predio, **con citación de los dueños de los predios colindantes**. Conforme lo anterior, basta la citación de los dueños de los predios colindantes para que se pueda llevar a cabo el deslinde y el amojonamiento de la parcela dieciocho (18). Precisamos que no es necesario incluirlos en el pleito como parte indispensable, puesto que con el deslinde se pretende determinar los linderos exactos del terreno, mas no adjudicar algún derecho a favor del señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** y/o de algún acreedor hipotecario, como lo sería SMALL BUSINESS ADMINISTRATION. No incidió en error.

Ahora bien, por estar íntimamente relacionados, discutiremos el tercer y cuarto señalamiento de error en conjunto.

En su *tercer señalamiento de error*, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** sostiene que el señor **RESTO LEÓN** compró la propiedad a la señora **PAGÁN**

SEDA y a los miembros de la **SUCESIÓN ÁLVAREZ MENA**; la han poseído por más de doce (12) años previo a la presentación de la *Demanda*; y, éste cumple con los requisitos para obtener el terreno por prescripción adquisitiva, aun cuando conocía el alegado error en la escritura, pues tal conocimiento no lo priva de la buena fe necesaria para usucapir en contra del título inscrito del señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA**. Asimismo, en su *cuarto señalamiento de error*, añade que el Tribunal de Primera Instancia concluyó que el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** recibió por parte del señor **RESTO LEÓN** la cantidad de $200,000.00 por la residencia, enclavada en la parcela dieciocho (18); y éste no puede ir contra de sus actos y reclamar titularidad sobre una estructura que ya vendió. Asegura que el señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** pretende beneficiarse de transacciones a su favor, cuyo valor ascienden a $200,000.00, mientras que de la certificación registral surge que la parcela diecinueve (19) fue valorada en $7,500.00. Condenó las actuaciones del señor **ALEJANDRO ANTONIO ORIZONDO ÁLVAREZ-MENA** pues, según su posición, pretende quedarse con la parcela dieciocho (18) por los cuales ya recibió el pago. No le asiste la razón.

Al revisar la totalidad del expediente judicial, este revela que la parcela que fue objeto de compraventa el día 22 de octubre de 2008 entre las partes lo fue la **parcela diecinueve (19)**. El señor **RESTO LEÓN** inició todos los folios del documento, y en el último folio plasmó su firma aceptando que el contenido de la escritura era correcto. La parcela que se describe en la Escritura de *Compraventa* Núm. 90 es la siguiente:

> RÚSTICA: Parcela número diecinueve (19); Parcela de terreno localizada en el Barrio Montellano del término municipal de Cidra, Puerto Rico, con una cabida superficial de cinco punto doscientos noventa (5.290) cuerdas y en lindes por el Norte, con el Río Bayamón; por el Sur, con la parcela número veinte (20) según plano de inscripción; por Este, con el Río Bayamón; y por Oeste, con la parcela número dieciocho (18) del referido plano de inscripción.

Del igual forma, el *Estudio de Título* realizado el 11 de julio de 2018 por el señor Ramón F. Gómez Marcos, identifica la parcela como la finca número 6,220 y la describe como:

> RÚSTICA: Parcela número diecinueve (19); Parcela de terreno localizada en el Barrio Montellano del término municipal de Cidra, Puerto Rico, con una cabida superficial de cinco punto doscientos noventa (5.290) cuerdas y en lindes por el Norte, con el Río Bayamón; por el Sur, con la parcela número veinte (20) según plano de inscripción; por Este, con el Rio Bayamón; y por Oeste, con la parcela número dieciocho (18) del referido plano de inscripción.

Del mismo modo, el *Contrato de Opción a Compra* suscrito el 17 de noviembre de 2008, por la señora **PAGÁN SEDA**, la **SUCESIÓN ÁLVAREZ-MENA** como parte VENDEDORA, así como los señores **RESTO LEÓN** y **URBINA ECHEVARRÍA** como parte COMPRADORA, contiene la siguiente información en relación con el objeto de la opción:

> SEGUNDO: Que las partes han celebrado previamente un contrato de opción a compra sobre el lote #18 y el lote #19, que conforman ambos el total de la referida finca, en diciembre del 2007 y que la **compraventa del lote #19** fue perfeccionada el pasado 22 de octubre de 2008.
>
> TERCERO: Que las partes habían convenido posponer la compraventa del lote #18 para darle paso primero a la **compraventa del lote #19 del referido inmueble**.
>
> CUARTO: Que las partes continúan interesadas en llevar a cabo entre sí la compraventa de dicha propiedad y para facilitar la misma, han convenido renovar el contrato de diciembre de 2007, en cuanto a la compraventa del lote #18, con el propósito de establecer los términos de dicha compraventa, todo ello con la misma buena fe que ha matizado las negociaciones previas entre las partes.

Todas las partes tuvieron la oportunidad de evaluar y leer el documento con anterioridad a su firma. El susodicho contrato contiene las iniciales de las partes en cada folio y en la parte final sus respectivas firmas, aceptando el documento, y las cláusulas y condiciones pactadas.

En virtud de lo anterior, y escudriñados todos los documentos, no hallamos cláusula o contrato alguno que pueda considerarse contrario a la ley, la moral y el orden público. Como mencionamos antes, tanto la Escritura de *Compraventa* Núm. 90, como el *Contrato de Opción a Compra* incluyen la firma de todas las partes. Inclusive, se realizó un *Plano de Legalización de*

Estructura Existente para Vivienda, en el cual se hace referencia a la parcela diecinueve (19).

Previo a la controversia que hoy revisamos, la señora **URBINA ECHEVARRÍA** ni el señor **RESTO LEÓN** reclamaron que hubo un error en la Escritura de *Compraventa* Núm. 90 con relación a la venta de la parcela diecinueve (19). Mas aún, no apunta que al momento del señor **RESTO LEÓN** ceder su parcela diecinueve (19) a LIME RESIDENTIAL, LTD como dación en pago por cobro de dinero, éste haya reclamado que hubo un error y/o confusión en la compraventa llevada a cabo durante el año 2008. No es hasta varios años luego, al tramitar un permiso de uso para un negocio de un campamento, que la señora **URBINA ECHEVARRÍA** alegó que hubo una confusión en relación al título que fue otorgado al señor **RESTO LEÓN**.

Finalmente, en cuanto a la alegación sobre prescripción adquisitiva levantada por la señora **URBINA ECHEVARRÍA**, es menester mencionar que la parcela dieciocho (18) consta inscrita a favor de la señora **PAGÁN SEDA** y la **SUCESIÓN ÁLVAREZ-MENA**. Aun cuando comenzó la posesión en la propiedad desde el año 2008, no se cumplen con los requisitos para ello. Recordemos que los hechos de este caso se remontan al año 2008, fecha en que se alega se comenzó la posesión por un acuerdo de arrendamiento y opción de compraventa, y a la postre se suscribió la escritura sobre compraventa del predio diecinueve (19). Consecuentemente, el Código Civil de Puerto Rico aplicable es el de 1930.[59] Este disponía que cuando se trataba de un bien inmueble, había buena fe y un justo título, el término de posesión debía ser de veinte (20) años. En este caso, no hay un justo título, pues la propiedad no consta a nombre del señor **RESTO LEÓN** ni de la señora **URBINA ECHEVARRÍA**. Por esta razón, el término para una usucapión de un bien inmueble cuando no hay un justo título es de treinta (30) años, los cuales no se cumplen en este caso. Aún si hubiese buena fe y un justo título, no se completan los años

[59] Véase, Artículos 1840-1860 del Código Civil de 1930, derogado.

requeridos para adquirir la posesión por usucapión. Así las cosas, no aplica la prescripción adquisitiva (usucapión) según alegado por los señores **URBINA ECHEVARRÍA** y **RESTO LEÓN**.

- IV -

Por los fundamentos antes expuestos, ***confirmamos*** la *Sentencia Parcial Enmendada Nunc Pro Tunc* decidida el 2 de julio de 2025 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de Caguas.

Al amparo de la Regla 18 (A) de nuestro Reglamento, el Tribunal de Primera Instancia puede proceder de conformidad con lo aquí resuelto, sin que tenga que esperar por nuestro mandato.[60]

Notifíquese inmediatamente.

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

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

[60] Regla 18- Efecto de la Presentación del escrito de apelación en casos civiles.
(A) Suspensión.--Una vez presentado el escrito de apelación, se suspenderán todos los procedimientos en el Tribunal de Primera Instancia respecto a la sentencia, o parte de esta, de la cual se apela, o a las cuestiones comprendidas en esta, salvo orden en contrario expedida por iniciativa propia o a solicitud de parte por el Tribunal de Apelaciones, pero el Tribunal de Primera Instancia podrá proseguir el pleito en cuanto a cualquier cuestión no comprendida en la apelación. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 18.