

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL III		
S.R.C. REAL PROPERTIES INC. Apelante V. JESSICA MARÍA RAMOS OLIVIERI Y JAVIER COLÓN Apelado	TA2026AP00652	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama Civil. Núm. AI2026CV00056 Sobre: INTERDICTO POSESORIO
Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Rivera Torres y el Juez Marrero Guerrero		
SENTENCIA		
En San Juan, Puerto Rico, a 28 de agosto de 2026.		
El 22 de junio de 2026, S.R.C. Real Properties, Inc. (S.R.C. o la apelante), compareció ante nos mediante un recurso de <i>Apelación</i> y solicitó la revisión de la <i>Sentencia Parcial</i> emitida y notificada el 17 de abril de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama (TPI). Mediante el aludido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la demanda presentada por S.R.C. y Ha Lugar la reconvención presentada por los apelados. En consecuencia, ordenó a la parte apelante a restituir a los apelados la posesión del inmueble, cesar toda interferencia con su uso y disfrute, remover los obstáculos instalados y abstenerse de intervenir con las verjas, bajo apercibimiento de desacato.		
Por los fundamentos que exponremos a continuación, revocamos el dictamen apelado.		
I.		
El 2 de febrero de 2026, S.R.C. presentó una demanda sobre interdicto posesorio en contra de la Sra. Jessica María Ramos Olivieri (señora Ramos) y el Sr. Javier Colón Benítez (señor Colón) (en conjunto,		

los apelados).¹ Allí, alegó que adquirió una finca mediante la Escritura Núm. 69 de Compraventa, otorgada el 28 de junio de 2024 ante el notario público Carlos Castillo Matos. Indicó que, dicho inmueble se encontraba material y físicamente delimitado y que contenía un lindero colindante con la propiedad de los apelados, por medio de una verja de alambre eslabonado que separaba ambas propiedades. Así, sostuvo que, desde su adquisición y hasta diciembre de 2025, había ejercido posesión material, pública, pacífica y exclusiva sobre la totalidad del predio contenido dentro de la mencionada verja, lo cual incluía una franja de terreno con cabida aproximada de 1,250 metros cuadrados, localizada en la colindancia con los apelados.

Esgrimió que, durante dicho periodo, realizó actos posesorios concretos y visibles como el control exclusivo del área; mantenimiento del predio; instalación de infraestructura eléctrica a lo largo de la colindancia con los apelados, dentro del área poseída; y uso funcional del terreno como parte integral de los trabajos iniciados en la finca. Además, señaló que los apelados no habían ejercidos actos de posesión sobre la franja de terreno en controversia, ni objetaron la posesión ejercida.

No obstante, esbozó que, en diciembre de 2025, los apelados, sin notificación u orden judicial, procedieron a construir una nueva verja paralela a la verja preexistente, desplazándola hacia el interior del área que poseía. Manifestó que lo anterior lo despojó de aproximadamente 1,250 metros cuadrados de terreno. Asimismo, sostuvo que la verja instalada invadió y bloqueó un camino interno dentro de su finca, que se utilizaba para el tránsito de vehículos y equipos para trabajos que se realizaban en la propiedad. En consecuencia, adujo que había sufrido gastos y pérdidas económicas, los cuales incluía costos de almacenamiento forzado de equipos y la paralización de trabajos ya iniciados. Por lo cual, solicitó lo siguiente:

¹ Véase, Entrada Núm. 1, SUMAC TPI.

1. Declare con lugar la presente acción interdictal y determine que la peticionaria ejercía posesión material, pública y pacífica sobre el predio antes del despojo.
2. Ordene a los peticionados, de forma inmediata:
 - a. restituir a la peticionaria la posesión material del predio de aproximadamente 1,250 metros cuadrados;
 - b. retirar la verja construida dentro del área previamente poseída por la peticionaria;
 - c. abstenerse de realizar cualquier acto que perturbe la posesión de la peticionaria sobre dicho predio.
 - d. retirar, desactivar o reorientar cualquier cámara de video y/o audio instalado por los peticionados que enfoque, capte imágenes o grabe sonidos provenientes de la finca de la peticionaria, y abstenerse de reinstalar o utilizar dispositivos similares que interfieran con el uso pacífico de la posesión.
3. Ordene a los peticionados abstenerse de acceder a su propiedad a través de la finca de la peticionaria.
4. Reserve jurisdicción para atender los daños incidentales, directos e inmediatos causados por el despojo y pérdida de ingresos, cuyas cuantías preliminares se estiman en no menos de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00), sin perjuicio de reclamarlos en una acción ordinaria separada.
5. Reserve jurisdicción para atender, de estimarlo procedente, la cuantificación final de los daños incidentales y la pérdida de ingresos, sin adjudicar controversias de dominio o linderos.
6. Imponga las costas y honorarios de abogado, y cualquier otro remedio que en derecho y ley vigentes procedan.

En respuesta, el 9 de febrero de 2026, los apelados presentaron una *Contestación a Petición de “Interdicto Posesorio” y Reconvención en Solicitud de Interdicto Posesorio*.² En esencia, negaron las alegaciones de la acción judicial instada. Particularmente, alegaron que S.R.C. había omitido especificar mediante descripción cierta el predio del terreno al que había estado hacienda referencia, lo cual infringía las exigencias de ley que gobernaban el trámite de la solicitud interdictal.

Por otra parte, manifestaron que habían utilizado una franja de terreno como acceso alternativo a su propiedad por más de veinte (20) años, y no había sido sino hasta recientemente que el apelante, a través de su oficial, que le habían perturbado su posesión sobre dicho acceso.

² Véase, Entrada Núm. 11, SUMAC TPI.

Por último, esbozaron que los apelados, previa coordinación y participación de sus colindantes, lo cual incluía a S.R.S. por conducto de su agrimensor, procedieron a la verificación de los puntos de colindancia y al deslinde e instalación de la verja de su predio, con lo que todo los colindantes estuvieron conforme y de acuerdo.

En cuanto la reconvención, sostuvieron que eran dueños de un bien inmueble con la siguiente descripción registral:

“Rustica: Solar identificado con la letra A en el plano de inscripción, localizado en el Barrio Asomante del término municipal de Aibonito, Puerto Rico, con una cabida superficial de 0.2517 cuerdas, equivalentes a 989.2223 m². El linde por el NORTE, terrenos de Ramón Perdomo; por el SUR, con camino municipal existente; por el ESTE, con el remanente de la finca principal de la cual se segrega; y por el OESTE, con terrenos de Florencio Soto y Rafael Maldonado”

Manifestaron que, adquirieron descrito inmueble mediante la Escritura Núm. 51, otorgada el 31 de marzo de 2005 ante el notario público José Ángel Santini Bonilla. Esgrimieron que, tenían acceso a dicha propiedad por una calle que discurría por su lindero frontal, así como por una vía de uso público que discurría por su lindero oeste. Sobre esta última, indicaron que consistía en una franja de terreno que permitía acceso a una marquesina que formaba parte de la estructura residencial. Así, esbozaron que habían utilizado y ejercido posesión sobre mencionada vía por más de veinte (20) años, sin ser interrumpidos o perturbados en su posesión.

No obstante, adujeron que, el 30 de marzo de 2025, S.R.C. por conducto de su presidente, el Sr. Stanley Rafael Comas Ferrer (señor Comas), les informó que proponía cerrar la vía de acceso público para instalar un control de acceso en el predio. En respuesta, sostuvieron que le avisaron al apelante su desacuerdo y objeción a lo propuesto. Empero, adujeron que el señor Comas desplegó acciones dirigidas a impedir que ellos pudiesen continuar en posesión del acceso.

Por lo cual, solicitaron que el TPI ordenara a S.R.C. que les restableciera la posesión del inmueble y, además, que este cesara toda actuación y removiera todo obstáculo que afectara el libre uso y disfrute

de la propiedad. A su vez, reclamaron los daños causados y gastos que habían tenido que incurrir a causa de las acciones del apelante.

Tras varios asuntos procesales, el 2 de abril de 2026, S.R.C. presentó una *Contestación a Reconvención*.³ En síntesis, negó que la franja de terreno constituyera acceso público o que los apelados hubiesen tenido derecho o hubiesen sido despojados de la misma. De otra parte, puntualizó que la reconvención era improcedente ya que introducía controversias incompatibles con un procedimiento sumario.

El 6 de abril de 2026, se llevó a cabo la Vista de Interdicto Posesorio.⁴ De la *Minuta* surge que se desfiló prueba documental, así como el testimonio del Sr. Pablo Santos Cartagena, el señor Comas, la señora Ramos y el Sr. Ricardo González Aponte. Por otra parte, el TPI pautó una continuación de Vista de Interdicto Posesorio para el 11 de mayo de 2026, donde se atendería el testimonio del Ingeniero Ramón Rodríguez Rodríguez.

Celebrada la vista, el 17 de abril de 2026, el TPI emitió y notificó una *Sentencia Parcial*.⁵ Mediante esta, a base de la prueba presentada emitió las siguientes determinaciones de hechos:

1. S.R.C. Real Properties Inc, (en adelante “peticionaria”) es una corporación doméstica con fines de lucro debidamente registrada en el Departamento de Estado bajo el número 136351.
2. El Sr. Stanley Rafael Comas Ferrer es el Presidente y representante autorizado de S.R.C. Real Properties, Inc., conforme a Resolución Corporativa vigente; ha estado a cargo de la administración, control y desarrollo del inmueble.
3. La peticionaria, adquirió la finca, objeto de la controversia, el 28 de junio de 2024 mediante la escritura número 69 de compraventa autorizada por el Notario Público Carlos Castillo Matos.
4. Al momento de la adquisición, la finca se encontraba material y físicamente delimitada, incluyendo el lindero colindante con la propiedad de los peticionados, mediante una verja de alambre eslabonado preexistente que separaba ambas propiedades.
5. Desde la adquisición y hasta diciembre de 2025, la peticionaria ejerció posesión material, pública y pacífica

³ Véase, Entrada Núm. 32, SUMAC TPI.

⁴ Véase, Entrada Núm. 46, SUMAC TPI.

⁵ Véase, Entrada Núm. 49, SUMAC TPI.

sobre la totalidad del predio contenido dentro de dicha verja, excepto la franja de terreno con cabida aproximada de 1,250 metros cuadrados, localizada en la colindancia con los peticionados, era compartida con éstos últimos.

6. Durante dicho período, la peticionaria realizó actos posesorios concretos y visibles, incluyendo control exclusivo del área, mantenimiento del predio, instalación de infraestructura eléctrica a lo largo de la colindancia con los peticionados, dentro del área poseída; y uso funcional del terreno como parte integral de los trabajos iniciados en la finca.

7. Del otro lado, los peticionados son dueños en pleno dominio en común indiviso de un inmueble con la siguiente descripción registral:

“Rústica: Solar identificado con la letra A en el plano de inscripción, localizado en el Barrio Asomante del término municipal de Aibonito, Puerto Rico, con una cabida superficial cuerdas, equivalentes a 989.2223 m². En lindes por el NORTE, terrenos de Ramón Perdomo; por el SUR, con camino municipal existente; por el ESTE, con el remanente de la finca principal de la cual se segrega; y por el OESTE, con terrenos de Florencio Soto y Rafael Maldonado”

En el descrito solar enclava una estructura, construida en concreto armado y bloques de hormigón, con características y finalidad residencial la cual, en efecto, constituye el hogar familiar de los peticionados.

8. El descrito inmueble fue adquirido por los peticionados mediante compra realizada a los esposos Pablo Santos Cartagena y María Epifanía Benítez Rolón, de conformidad con los términos de la escritura número 51, otorgada en Aibonito el 31 de marzo 2005.

9. El ya descrito inmueble, desde el momento de su adquisición, fue ocupado por los peticionados como su residencia, a la cual tenían acceso tanto por una calle que discurre por el lindero frontal del inmueble, como por otra vía, que se les indicó por los vendedores era un uso público, que discurría por el lindero OESTE del inmueble y que consiste de una franja de terreno que permite y provee acceso a la marquesina que forma parte de la estructura residencial, existente al momento en que le fue realizada la venta del solar y estructura antes referidos.

10. En marzo de 2025 el Sr. Stanley Rafael Comas Ferrer acudió al lugar de residencia de los peticionados, e indicó a estos que había adquirido el inmueble colindante con el de los peticionados, que se proponía cerrar el uso público que ha brindado acceso a los peticionados a su marquesina, y que instalaría un control de acceso en el predio de uso público, a lo cual los peticionados indicaron que no estaban de acuerdo, y le expresaron su objeción a lo que el Sr. Comas anunció que se proponía realizar.

11. En diciembre de 2025, los peticionados, sin notificar a la peticionaria y sin orden judicial alguna, procedieron a construir una nueva verja paralela a la verja preexistente.

Conforme a estas determinaciones de hechos, así como la normativa vigente, el TPI concluyó que a los apelados les cobijaba el derecho a continuar disfrutando del terreno como lo habían hecho por los pasados veinte (20) años para el acceso a la entrada a la marquesina de su residencia. Por todo lo cual, declaró No Ha Lugar el interdicto posesorio y Con Lugar la reconvención. En consecuencia, dispuso lo siguiente:

[S]e le ORDENA a la parte peticionaria a restablecer a los peticionados la posesión del inmueble, a no intervenir con las verjas edificadas y la inmediata eliminación de todo obstáculo cuya instalación afecte el derecho de los peticionados a continuar con la posesión del inmueble, cesando de inmediato sus actuaciones de impedir el libre uso y disfrute de la propiedad apercibiéndole, so pena desacato. Una vez advenga final y firme la presente Sentencia Parcial, se señalará una vista para la evaluación y adjudicación de daños, según fue solicitado en la Reconvención.

Inconforme, el 1 de mayo de 2026, S.R.C. presentó una *Moción de Reconsideración*.⁶ En respuesta, el 6 de mayo de 2026, los apelados presentaron una *Moción en Oposición a “Moción de Reconsideración” de la Parte Peticionaria (Doc. # 55)*.⁷ Atendido los escritos, el 22 de mayo de 2026, el TPI emitió y notificó una *Resolución Interlocutoria* donde declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración.⁸

Aún en desacuerdo, el 22 de junio de 2026, el apelante presentó el recurso de epígrafe y formuló los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL APLICAR INCORRECTAMENTE EL ARTÍCULO 722 DEL CÓDIGO CIVIL PARA RESOLVER UNA CONTROVERSIA QUE DEBÍA SER ADJUDICADA CONFORME A LOS PRINCIPIOS PROPIOS DEL INTERDICTO POSESORIO.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL AL CONCLUIR QUE LA UTILIZACIÓN DE UN ACCESO VEHICULAR JUSTIFICABA EL RECONOCIMIENTO DE POSESIÓN NATURAL CONCURRENTENTE SOBRE EL ÁREA EN CONTROVERSIA.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ATRIBUIR EFECTO DETERMINANTE AL USO PROLONGADO DE ACCESO A LA MARQUESINA DE LOS APELADOS SIN DETERMINAR LA NATURALEZA JURIDICA DE DICHO USO NI EL FUNDAMENTO LEGAL

⁶ Véase, Entrada Núm. 55, SUMAC TPI.

⁷ Véase, Entrada Núm. 60, SUMAC TPI.

⁸ Véase, Entrada Núm. 67, SUMAC TPI.

QUE JUSTIFICABA CONFERIRLE CONSECUENCIAS POSESORIAS.

CUARTO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR DETERMINACIONES DE HECHOS INCONSISTENTES RESPECTO A QUIEN POSEIA EL INMUEBLE Y DESDE CUANDO, CONCEDIENDO UN REMEDIO AMPLIO QUE EXCEDE LO PROBADO Y LO SOLICITADO EN EL CONTEXTO SUMARIO DEL INTERDICTO POSESORIO.

Junto a su recurso, S.R.C. presentó una *Moción informando estado de transcripción de la prueba oral y solicitando términos*. Allí, anunció su intención de utilizar la transcripción de la prueba oral presentada durante la vista en su fondo y que la misma ya había sido preparada por la transcriptor.

Atendido el recurso y la moción informativa, el 23 de junio de 2026, emitimos una *Resolución* concediéndole a las partes un plazo de veinte (20) días para presentar una transcripción de la prueba oral estipulada. Una vez presentada la prueba estipulada, los apelados dispondrán de un plazo de veinte (20) días para presentar su alegato en oposición. De igual forma, la parte apelante, de entenderlo necesario, podría presentar un alegato suplementario dentro del término antes dispuesto.

El 30 de junio de 2026, los apelados presentaron una *Moción en Solicitud de Desestimación de Apelación, por falta de jurisdicción*. No obstante, el 1 de julio de 2026, emitimos una *Resolución* donde la declaramos No Ha Lugar.

Por otro lado, en cumplimiento con nuestra orden, las partes presentaron la transcripción de prueba oral estipulada. Posteriormente, los apelados presentaron su *Alegato de la Parte Apelada* y negaron que el TPI cometiera los errores que el apelante le imputó. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a atender el asunto ante nos. *Veamos*.

II.

-A-

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce determinados efectos jurídicos a la mera tenencia de las cosas y, por ello, brinda una

protección limitada a quienes las usan o poseen cuando son perturbados o despojados de esa tenencia por un tercero. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, 2026 TSPR 14, 217 DPR __ (2026), citando a: L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 8va ed., Madrid, Editorial Tecnos, 2012, Tomo 1, págs. 83-84. En armonía con la tradición civilista, la tutela posesoria protege únicamente la faz visible de la posesión, esto es, el *corpus* (la tenencia o disfrute de la cosa), y reserva para un procedimiento posterior la controversia sobre el derecho que pueda asistir a las partes, con independencia de la procedencia jurídica de la tenencia o de la existencia de un título. *Íd.*, citando a: M. Izquierdo Encarnación, *Introducción a los Derechos Reales*, San Juan, Ed Segunda, 2021, pág. 60; Art. 703 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 7821.

El Art. 704 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 7822, distingue entre la posesión natural y la posesión civil. La posesión natural o de hecho constituye una situación puramente fáctica en la que concurren dos elementos: (1) el *corpus*, entendido como el señorío material sobre la cosa y la posibilidad real de usarla y excluir a otros; y (2) el *animus*, consistente en la voluntad mínima de mantener ese poder para custodiarla o disfrutarla, sin que ello implique necesariamente comportarse como dueño. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, *supra*.

Por su parte, la posesión civil supone la voluntad de poseer como dueño (*animus domini*), manifestada mediante una conducta que exterioriza el propósito de adquirir o conservar el dominio. *Íd.* En consecuencia, quien ejerce un señorío de hecho sobre una cosa —ya sea como inquilino, arrendatario, usufructuario, colono, depositario, comodatario, acreedor prendario o incluso quien la posee por la fuerza, clandestinamente o por ruegos— ostenta una posesión de hecho y está legitimado *prima facie* para ejercer la tutela interdictal. *Íd.*

-B-

La protección interdictal de la posesión emana del Art. 724 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 7862, donde dispone que “[t]odo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; [y] si es inquietado en ella indebidamente, debe ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que la ley procesal establece”. A tales efectos, un poseedor agraviado tendrá a su favor el recurso de interdicto o *injunction* posesorio, regulado por los Arts. 690-695 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3561-3566. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, *supra*.

En particular, el Art. 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone que:

Se concederá un *injunction* para retener o recobrar la posesión material de propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre que ésta demuestre, a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia.

Por otra parte, el Art. 691 del mismo cuerpo de normas establece que:

La demanda será redactada y jurada de acuerdo con las disposiciones del Código de Enjuiciamiento Civil, y hará constar:

(1) Que el demandante, dentro del año precedente de la presentación de la demanda, estaba en la posesión real de la propiedad que en dicha demanda se describe, si se trata de recobrarla, y estaba y está, si de retenerla.

(2) Que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia.

Deberá también describir claramente los hechos constitutivos de la perturbación o despojo, así como si dichos actos fueron realizados por el demandado o por otra persona por orden de éste.

Ahora bien, el propósito fundamental de una acción interdictal es brindarle protección rápida y eficaz a toda persona que haya sido perturbada o despojada de su posesión pacífica de un inmueble mediante el acto ilícito de otro. *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 968 (2009). Esto, con el fin de evitar que las personas

tomen las justicias en sus manos. Íd., pág. 969. No obstante, este remedio no dirime cuestiones de titularidad, las cuales pueden y deben ser dilucidadas en una acción plenaria. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, supra; *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, supra, pág. 967.

De otra parte, cabe reiterar el carácter sumario del interdicto posesorio según consagrado en los Artículos 692, 693 y 649 del Código de Enjuiciamiento Civil, supra. *Disdier Pacheco v. García*, 101 DPR 541, 544 (1973). Por lo que, su ejercicio no está sujeto a los “vaivenes de una acción ordinaria”, lo cual garantiza que se pueda restablecer “de inmediato la paz social y la dignidad del poseedor”. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, supra.

III.

En el primer señalamiento de error, el apelante arguyó que el TPI incidió al resolver la controversia mediante la aplicación del Artículo 722 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 7849, sin antes realizar un análisis conforme a las exigencias de un procedimiento de interdicto posesorio. Particularmente, señaló que, en el presente pleito, los asuntos por atender eran el estado posesorio existente al momento de la alegada perturbación y si procedía la protección interdictal solicitada. No obstante, manifestó que el TPI desplazó su análisis hacia la utilización histórica de un acceso vehicular por los apelados y concluyó que ostentaban una posesión concurrente protegible, lo cual resultaba erróneo en derecho.

De otra parte, mediante la discusión conjunta del segundo y tercer señalamiento de error, arguyó que el TPI erró en determinar que la utilización continua de un terreno como acceso vehicular por parte de los apelados justificaba el reconocimiento de posesión natural sobre dicha área. Sostuvo que, la utilización histórica de un acceso no constituía, por si sola, fuente de servidumbre ni de derecho real alguno. De igual forma, puntualizó que la sentencia impugnada tampoco identificaba actos específicos de posesión ejercidos por los apelados sobre el terreno reclamado.

Finalmente, en su cuarto señalamiento de error manifestó que el TPI incidió al emitir un dictamen con determinaciones de hechos que no armonizaban entre sí, ni con las conclusiones jurídicas alcanzadas o el remedio concedido. Específicamente, señaló que la *Sentencia Parcial* reconocía circunstancias incompatibles respecto a quien poseía el inmueble y desde cuándo. Incluso, esbozó que el TPI concedió un remedio que excedía el alcance de los hechos consignados y que no guardaba relación con la naturaleza limitada y sumaria del interdicto posesorio.

Por estar íntimamente relacionados entre sí, discutiremos los señalamientos de error en conjunto. En primer lugar, recalamos que la controversia que tenemos ante nuestra consideración es determinar la procedencia o no de una tutela interdictal. Es decir, nuestro análisis se limita exclusivamente al hecho de posesión y sin perjuicio de los derechos de las partes. Ello, toda vez que dicha figura no tiene como fin adjudicar titularidad, sino preservar la paz social hasta que en una acción ordinaria se dirima dominio. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, supra. Siendo esto así, el promovente de una acción interdictal debe demostrar mediante prueba *prima facie*: (1) que dentro del año precedente a la presentación de la demanda estaba en posesión del inmueble; (2) que ha sido perturbado o despojado; y (3) describir los hechos constitutivos de la perturbación o despojo. Íd.; Art. 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*.

Sentado lo anterior, en el presente pleito, el TPI tenía ante sí dos solicitudes de interdicto posesorio. Por una parte, el petitorio de S.R.C. en el cual alegó que fue perturbado de la posesión de aproximadamente 1,250 metros cuadrados de terrenos tras los apelados erigir una verja nueva para eso de diciembre de 2025. De otro lado, la solicitud de los apelados donde estos reclamaban la posesión de una franja de terreno que le daba acceso a la marquesina de su residencia luego de ser, alegadamente, obstaculizados por los actos del señor Comas.

Siendo ello así, para atender la presente controversia, el TPI tenía que, primeramente, determinar que el promovente estaba en posesión del bien inmueble dentro del año precedente a la presentación de la demanda. De satisfacerse dicha exigencia, entonces le correspondía examinar cual era el estado posesorio existente al momento de la alegada perturbación. No obstante, el TPI tras resolver sobre los méritos de los interdictos posesorios no realizó lo antes mencionado, en cambio, concluyó que a los apelados les acobijaba el derecho a continuar disfrutado del terreno como lo habían hecho por los pasados veinte (20) años. Dicho proceder no se ajusta a la naturaleza de una acción interdictal.

Recordamos que en la tutela interdictal no se dirime cuestiones de titularidad sino se limita a pasar juicio sobre el hecho posesorio y su alegada perturbación en aras de mantener la paz social. Ante ello, al TPI concluir que a los apelados les acobijaba un derecho sobre el terreno en controversia incurrió en un error manifiesto ya que dicha actuación contraviene la esencia de referida figura jurídica. Así, el análisis del foro *a quo* debió concentrarse en el estado posesorio al momento de la alegada perturbación y no en la utilización histórica de la franja de terreno toda vez que esta, por si sola, no es determinante para evaluar la procedencia de un interdicto posesorio. Además, que dicho análisis confunde el concepto de posesión con acceso. Por lo cual, ordenamos al TPI que celebre una vista evidenciara a los fines de que resuelva conforme a los preceptos del interdicto posesorio y la jurisprudencia aplicable. En consecuencia, procede revocar la Sentencia Parcial apelada y ordenar la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **revocamos** la *Sentencia Parcial* apelada y devolvemos el caso al TPI para que continúe con los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

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

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