

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AGUADILLA
PANEL ESPECIAL

VILLAS DE LA
PRADERA, INC.

Apelada

V.

NELSON CORTÉS
HERNÁNDEZ, CARMEN
MILAGROS VILLANUEVA
LÓPEZ y la Sociedad Legal
de Gananciales
Compuesta por Ambos;
COMPAÑÍA ABC

Apelantes

KLAN202200971

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

Caso Núm.:
AU2020CV00040

Sobre:
Deslinde;
Accesión; Acción
Reivindicatoria;
Cobro de Dinero;
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta; la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Rivera Marchand

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de agosto de 2023.

El 5 de diciembre de 2022, compareció ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Nelson Cortés Hernández, (en adelante, señor Cortés Hernández o apelante), Carmen Milagros Villanueva y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, mediante recurso de *Apelación*. Nos solicitan la revisión de la *Sentencia* emitida el 11 de octubre de 2022 y notificada el 13 del mismo mes, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada. En virtud del aludido dictamen, el foro *a quo* declaró Ha Lugar una *Demanda* instada por Villas de la Pradera, Inc. (en adelante, Villas de la Pradera o la apelada) y No Ha Lugar una *Reconvención* presentada por los apelantes. Consecuentemente, el Tribunal de Instancia, decretó el deslinde del predio de terreno en controversia y, ordenó la devolución de la posesión de 129.53m.c. de terreno, propiedad de la apelada y que eran ocupados por el apelante, así

como la demolición y remoción de la estructura construida fuera del terreno del apelante.

Por los fundamentos que esbozaremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I

Los hechos que suscitaron la controversia de epígrafe son los que adelante se esbozan. El 30 de enero de 2020, Villas de la Pradera incoó una *Demanda* sobre deslinde, acción reivindicatoria, accesión, cobro de dinero y, daños y perjuicios contra el apelante. En esta, alegó ser dueña en pleno dominio de una propiedad inmueble, colindante por el sur con un solar perteneciente al señor Cortés Hernández. Alegó que, los linderos entre ambos predios estaban confundidos. Además, sostuvo que, el apelante realizó una construcción de mala fe en parte de su terreno, a sabiendas de ello y sin su consentimiento. Añadió, que la construcción fue realizada de manera ilegal, puesto que, el apelante no cumplió con los requisitos legales exigidos para construir y utilizar propiedades comerciales y residenciales.

Del mismo modo, adujo que, las actuaciones del apelante le ocasionaron daños y perjuicios, toda vez que, fue despojada de su propiedad sin el debido proceso de ley y sin justa compensación, en adición a que, se le privó del disfrute pleno de su propiedad. A su vez, esgrimió que, de continuar la invasión de terreno, se vería obligada a llevar a cabo modificaciones que incidirían con el desarrollo contemplado para su predio de terreno. Finalmente, esgrimió que, el apelante operaba un establecimiento de uso comercial en la estructura que edificó de forma ilegal.

Cónsono con todo lo anterior, la apelada solicitó: (1) el deslinde para establecer los puntos de colindancia entre las propiedades, (2) la demolición de la construcción llevada a cabo, (3) la accesión de lo construido, (4) la reivindicación de la porción de

terreno que el apelante poseía, (5) la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, (6) el pago retroactivo y prospectivo de renta por el uso exclusivo del predio ocupado y, (7) el pago de costas, gastos y honorarios de abogados.

El 12 de agosto de 2020, el apelante presentó su *Contestación a la Demanda y Reconvención*. A grandes rasgos, el apelante negó la mayoría de las alegaciones contenidas en la *Demanda*. Sostuvo que, entre los predios de terrenos, existía una verja y unos signos aparentes que indicaban la colindancia. Expresó también que, fue el apelante quien obró de mala fe, puesto que, nunca se opuso a su construcción, aun cuando observó la misma. Entre las defensas afirmativas que invocó el apelante, figuraban, entre otras, la prescripción adquisitiva y la de dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.

Con relación a la *Reconvención*, el señor Cortés Hernández agregó que, perdió una suma de \$22,200.00 en concepto de las rentas que devengaba de la estructura y, otros \$10,800.00 por aquellas rentas que pudo haber producido. A tenor, solicitó el pago de \$233,000.00 por daños y \$40,000.00 por costas, gastos y honorarios de abogado.

Villas de la Pradera contestó la *Reconvención* el 24 de agosto de 2020. En síntesis, mediante su *Contestación a Reconvención*, negó la mayoría de las alegaciones y, entre sus defensas afirmativas, arguyó que al momento en que el apelante compró su predio de terreno, no existía verja alguna que estableciera la colindancia del terreno. Aclaró que, para propósitos de controlar un ganado que pastaba en su finca, instaló unos alambres pero, que los mismos no demarcaban la colindancia o la línea divisoria entre las propiedades. De igual forma, insistió en que el apelante actuó de mala fe, así como, que este realizó la construcción de manera ilegal, toda vez que, no contaba con los permisos correspondientes para llevar a

cabo la misma. Sobre las cuantías exigidas por el señor Cortés Hernández, la apelada manifestó que, la alegada pérdida de rentas devengadas y la cuantía de los daños, fueron producto de actos y omisiones culposas y negligentes del apelante. En adición, manifestó que, la cuantía solicitada por la pérdida de rentas futuras era especulativa.

Acaecidas varias incidencias procesales innecesarias pormenorizar, el 28 de abril de 2022, se celebró la Conferencia con Antelación a Juicio.¹ A la misma comparecieron los representantes legales de ambas partes. En la referida Vista, el representante legal del apelante, licenciado Carlos García Sotelo, solicitó una inspección ocular de los predios de terrenos, para poder visualizar el lugar. A esos efectos, el foro primario señaló una Vista de Inspección Ocular para el 15 de julio de 2022. Finalmente, señaló el Juicio en su Fondo para los días 10, 11 y 12 de agosto de 2022.

La Vista de Inspección Ocular se llevó a cabo en la fecha pautada. Conforme surge del Acta² de la aludida Vista Ocular, se llegó a la conclusión de que la colindancia se encontraba dentro de la estructura vigente, edificada por el señor Cortés Hernández. Allí, además, el señor René Guerra Meléndez, agrimensor contratado por el apelante, (en adelante, agrimensor Guerra Meléndez), tomó los puntos y levantó un plano. Posteriormente, dicho plano fue comparado con el plano preparado por el señor Julio Soto Serrano, agrimensor contratado por la apelada, (en adelante, agrimensor Soto Serrano), y, con otro plano, preparado por el ingeniero José Luis Moreno, realizado para efectos de una segregación previa. Los tres planos coincidieron. En vista de ello, el Juez, Hon. Miguel A. Deynes Vargas, ordenó a los peritos establecer los puntos de colindancia e

¹ Hacemos constar que, advinimos en conocimiento de los acontecimientos de la Conferencia con Antelación a Juicio mediante SUMAC, entrada #64.

² El Acta de la Vista Ocular no fue incluida en el recurso, más, hacemos constar que, advinimos en conocimiento de esta mediante SUMAC, entrada #91.

informar al Tribunal. En cumplimiento con lo ordenado, el 29 de julio de 2022, el agrimensor Soto Serrano, presentó una *Moción de Deslinde Colindancia Común Ordenado por Tribunal en Vista Ocular el 15 de julio de 2022*, en la que describió y proveyó copias de las fotos de los puntos de colindancia. Destacamos que, en su informe, el agrimensor Soto Serrano indicó que, el señor Cortés Hernández estuvo presente al momento de establecer los puntos y, este no levantó objeción alguna.

En la misma fecha, entiéndase, el 29 de julio de 2022, Villas de la Pradera presentó *Moción Confirmando Estipulación sobre Deslinde y Solicitando Sentencia Parcial*, en virtud de la cual, solicitó que se decretase el deslinde de los predios, mediante sentencia parcial, toda vez que, el deslinde había quedado estipulado entre los peritos de las partes. A raíz de ello, el 1^{ro} de agosto de 2022, el Tribunal de Instancia emitió una Orden, en la que expresó lo siguiente:

Evaluado el escrito, se da por cumplida la orden del Tribunal dirigida a los agrimensores. Logrando un acuerdo entre los agrimensores, se establece como un hecho probado el plano y las fotos presentadas sobre el deslinde de las propiedades. Así se hará referencia antes de comenzar el juicio el 10 de agosto de 2022. Tribunal atenderá las restantes controversias.³

En desacuerdo, el señor Cortés Hernández presentó una *Moción de Reconsideración*, el 3 de agosto de 2023. Mediante esta, alegó que, no existía ningún acuerdo sobre el deslinde de las propiedades. En lo específico, manifestó que, aunque los peritos coincidieron en que la línea de colindancia coincidía con uno de los planos del terreno, su perito nunca estipuló que esa era la colindancia. Al día siguiente, el 4 de agosto de 2022, la apelada presentó su *Moción en Oposición a “Moción de Reconsideración”*. Por medio de esta, Villas de la Pradera sostuvo que, el deslinde de las

³ Apéndice XXXIX del recurso de apelación, pág. 192.

propiedades quedó estipulado puesto que los peritos coincidieron en ello, utilizando los títulos inscritos de las partes, así como otros títulos que databan del año 1987. Así pues, solicitó que se declarase no ha lugar la solicitud de reconsideración. El 8 de agosto de 2022, el foro de instancia declaró No Ha Lugar la *Reconsideración*.

Cabe destacar que, en igual fecha, a saber, el 8 de agosto de 2022, el apelante presentó una *Moción de Transferencia o Conversión de Vista*, solicitando el cambio de fecha del Juicio en su Fondo. El Tribunal de Instancia emitió *Orden* al día siguiente, 9 de agosto de 2022, en donde subrayó que, para fines del juicio, había quedado establecido como un hecho, el plano y las fotos presentadas por el agrimensor Soto Serrano. Consecuentemente, declaró No Ha Lugar la referida solicitud.

Así las cosas, el Juicio en su Fondo se llevó a cabo los días 10, 11 y 12 de agosto de 2022. En su primer día, testificó el agrimensor Soto Serrano, como perito de la apelada y, el agrimensor Guerra Meléndez, como perito del apelante. El segundo día, contó con el testimonio del señor Benjamín Carrero Morales, Presidente de Villas de la Pradera. Finalmente, en el tercer día, testificaron el apelante y, su hermano, el señor Ángel Cortés Hernández.

Celebrado el Juicio en su Fondo y aquilatada la prueba testifical y documental, así como, luego de haber realizado la Vista Ocular, el tribunal *a quo* dictó *Sentencia* el 11 de octubre de 2022, notificada el 13 de octubre de 2022, mediante la cual, declaró Ha Lugar la *Demanda* y, No Ha Lugar la *Reconvención*. El foro apelado emitió las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante Villas de la Pradera, Inc. es una corporación con fines de lucro, creada y organizada al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficina principal Bo. Pueblo, Rincón, Puerto Rico. Su presidente es el Sr. Benjamín Carrero Martínez.
2. La parte demandada está compuesta por Nelson Cortés Hernández, Carmen Milagros Villanueva

López y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta entre ambos. Estos son vecinos de 64 Fulton St., West Babylon, Nueva York, 11704, Estados Unidos de América, aunque durante su testimonio el demandado Nelson Cortés Hernández declaró que desde comienzos del año 2022, reside en Rincón, Puerto Rico.

3. Villas de la Pradera Inc. es dueña en pleno dominio y con justo título de la propiedad inmueble que se describe a continuación:

---RÚSTICA: Radicada en el Barrio Ensenada del término municipal de Rincón, con una cabida de DIECISÉIS PUNTO DOS MIL NOVECIENTAS CUERDAS (16.2900 CDAS.); reducida por segregación a catorce cuerdas con veintinueve céntimos y limitada su inscripción a CATORCE PUNTO [VEINTICINCO] CUERDAS (14.25 CDAS.), en lindes por el NORTE, con Carretera Estatal de Rincón hacia Aguada; al ESTE, con dos cuerdas segregadas, hoy de Ramón Fussa; al SUR, con Juan Carrero Arroyo; y al OESTE, con la citada carretera y Alfredo Raffuci.-----

---Inscrita al folio 199, tomo 10 de Rincón, finca número 429, Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla.-----

4. La demandante adquirió la finca antes descrita mediante Escritura Número Siete (7) de Compraventa, otorgada en Rincón, Puerto Rico, el 2 de febrero de 2003, ante el notario Jorge L. Cajigas Morales.

5. La parte demandada es dueña en pleno dominio de la siguiente propiedad inmueble:

---RÚSTICA: REMANENTE: Predio de terreno sito en el barrio Ensenada de Rincón, Puerto Rico, con una cabida superficial de OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (878.3604 M.C.), en lindes al NORTE, con faja verde donde discurre la quebrada; al SUR, con Benjamín Carrero; al ESTE, con Benjamín Carrero; y por el OESTE, con Carretera Ciento Quince (115).

---Este es el remanente de la finca 3,823 de Rincón, inscrita al folio 120 del tomo 82 de Rincón, Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla.-----

6. Las partes son vecinos que colindan entre sí.
7. Durante el juicio la parte demandante presentó el testimonio del agrimensor Julio Soto Serrano como perito. Las cualificaciones del agrimensor Soto Serrano fueron estipuladas, quedando admitido para declarar como perito de la parte demandante.

8. El agrimensor Soto Serrano declaró haber sido contratado por Villas de la Pradera para deslindar las colindancias comunes entre la propiedad de la demandante y los demandados Nelson Cortés Hernández y esposa.
9. Soto Serrano declaró haber estudiado planos, títulos de propiedad y haber realizado estudios de campo en las propiedades de las partes. Así lo consignó en su informe fechado 19 de febrero de 2021, el cual fue admitido en evidencia como Exhibit 1 de la parte demandante.
10. Entre los documentos revisados por el agrimensor Julio Soto Serrano se encuentran el plano de mensura de finca de los hermanos Jaime, Carlos y Rafael Caro, preparado por el Ing. Jorge L. Cajigas Morales. Dicho plano ilustra las fincas adquiridas por la parte demandante y los solares colindantes de los demandados, así como del correo y edificio Sr. Carlos Caro, objeto de una segregación previa.
11. El agrimensor Julio Soto Serrano declaró haber evaluado la Escritura Número 134 sobre Segregación y Compraventa, otorgada el 23 de junio de 1987, ante el notario Héctor Reichard, mediante la cual los hermanos Jaime, Carlos y Rafael Caro, y Vidalina Santoni viuda de Caro, segregaron un predio de 3,930.39 m.c., de una finca de mayor cabida identificada como la finca número 261 de Rincón, Registro de la Propiedad de Aguadilla, marcado en evidencia como Exhibit 8 Estipulado. El predio segregado fue descrito de la siguiente forma:

---RÚSTICA, radicada en el Barrio Ensenada, término municipal de Rincón, Puerto Rico, compuesta de TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA METROS CON TREINTINUEVE CENTIMETROS, CUADRADOS (3930.39 M.C.), dividida en dos cuerpos independientes por una quebrada que se describe así: (a) de TRES MIL CINCUENTIDOS METROS DOSCIENTOS VEINTISEIS DIEZMILIMETROS, CUADRADOS (3052.0296 m.c.), en lindes al NORTE, en dos alineaciones continuas de diez y seis punto ciento ochentitrés metros (16.183 m.), y ochenticinco punto cero noventidós metros (85.092 m.), con remanente de la finca principal; al ESTE, en dos alineaciones de diez y seis punto cincuenta metros (16.50 m.), y veintinueve punto trescientos sesentiocho metros (29.368 m.), con el remanente de la finca principal; al SUR, con la faja verde, desague de la quebrada; y al OESTE, en tres alineaciones de doce punto trescientos cincuenta y cinco (12.355) metros, nueve punto cero veinticuatro metros (9.024 m.), y siete punto cuatrocientos quince metros (97.415 m.), con la Carretera Ciento Quince; y (b) de OCHOCIENTOS SETENTIOCHO METROS CON TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO DIEZMILIMETROS, CUADRADOS (878.3604 M.C.),

en lindes al NORTE, con faja verde por donde discurre la quebrada; al ESTE, en diez y siete punto setecientos veintiséis metros (17.726 m.), con el remanente de la finca; al SUR, en cuarentidós metros (42.00 m.) y diez punto trescientos sesentiséis metros (10.366 m.), con remanente de la finca principal; y al OESTE, en doce punto seiscientos setentiún metros (12.671 m.) y ocho punto quinientos ochenticinco metros (8.585 m.), con la Carretera Ciento Quince. -----
-----FAJA VERDE DE USO PÚBLICO-----
---La faja verde de tres punto cero cinco metros (3.05 m.) de ancho a cada lado de la quebrada, se reserva para USO PÚBLICO. -----

12. El predio objeto de la segregación descrita en el párrafo anterior, fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Aguadilla como la finca número 3823 de Rincón. (Ver Exhibit 8 Estipulado)
13. El agrimensor Julio Soto también declaró haber evaluado la Escritura Número 155 sobre Segregación, Compraventa y Descripción de Remanente, otorgada el 4 de noviembre de 2004, ante el notario José E. Polanco Casas, mediante la cual le fueron segregados dos predios a la finca número 3823 de Rincón, uno con cabida de 2,643.1269 m.c. y otro destinado a Faja Verde con cabida de 408.9027 m.c., quedando un remanente de 878.3604 m.c., según segregación aprobada por la Administración de Reglamentos y Permisos en el caso 04DX9- 00000-01123, el 30 de marzo de 2004. Esta escritura fue admitida en evidencia como el Exhibit 9 Estipulado y fue referida durante el juicio como la “segregación del correo”, en atención a que en el predio segregado hoy día ubica la instalación del Servicio de Correo Postal de Estados Unidos de América en Rincón.
14. El agrimensor Soto Serrano también declaró haber examinado el Plano de Inscripción para la segregación aprobada en el caso 04DX9-00000-01123 aquí referido, preparado por el Ing. José Luis Moreno, el cual fue admitido como Exhibit 12 Estipulado, así como examinó el título de propiedad de la parte demandante, datos digitales tomados por el agrimensor Juan C. Dávila en la finca de la parte demandante y la Certificación Registral de la finca 3823.
15. Desde su origen, la finca número 3823 estaba dividida en dos cuerpos independientes, separados por una quebrada, compuestos por un predio de 3052.0296 m.c. y otro de 878.3604 m.c. Según la segregación de la finca 3823, se separaron 3.05 metros de ancho a cada lado de la quebrada para dedicarlos a Uso Público, por lo que tanto el predio de 3052.0296, así como el de 878.3604 m.c., tenían que reservar 3.05 metros de ancho a lo largo de la quebrada para dedicarlo a Uso Público.

16. El agrimensor Soto Serrano también declaró haber examinado los planos preparados por el agrimensor René Guerra y haber regresado al campo a tomar datos adicionales de las colindancias, los cuales en unión a los planos preparados por el Ing. Jorge L. Cajigas Morales y el Ing. José Luis Moreno, corroboró el deslinde de los predios de las partes, lo cual fue ilustrado en el adendum de su informe pericial con fecha del 8 de septiembre de 2021. (Exhibit 1 Demandante)
17. El agrimensor Julio Soto Serrano determinó que a base del deslinde, parte de la estructura de la parte demandada está construida dentro de la propiedad de Villas de la Pradera, Inc., ocupando un área de 129.53 metros cuadrados, igual a 0.033 cuerdas.
18. Durante la vista ocular, el agrimensor Julio Soto Serrano ilustró al tribunal sobre el resultado de su estudio, mostrando el área del edificio por donde discurriría el deslinde de los predios, lo cual fue aceptado por el agrimensor René Guerra Menéndez.
19. Por la parte demandada, declaró como perito el agrimensor René Guerra Menéndez. Sus cualificaciones fueron estipuladas, por lo que fue admitido para declarar en calidad de perito para la parte demandada.
20. El agrimensor René Guerra Menéndez declaró haber estudiado las mismas escrituras señaladas por el agrimensor Julio Soto Serrano, así como los planos del Ing. Jorge Cajigas Morales y el Ing. José L. Moreno para rendir su informe pericial fechado 21 de abril de 2021, el cual fue admitido en evidencia como Exhibit 2 de la parte Demandada. El agrimensor René Guerra Menéndez preparó dos adendum a su informe pericial, en fechas de 8 de noviembre de 2021 y el 11 de mayo de 2022, marcados en evidencia como [Exhibits] 3 y 4 de la parte demandada, respectivamente.
21. Declaró haber sido contratado por el demandado Nelson Cortés Hernández para promover una petición de Expediente de Dominio por exceso de cabida para el solar objeto de esta acción. De hecho, surge de los autos del caso Moción Solicitando Consolidación de Casos promovida por la parte demandada, en la cual notificó haber radicado Expediente de Dominio bajo el caso número AU2019cv00630, ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, solicitando la consolidación de dicho caso con el de marras. (Entrada Número 33) Ante la recomendación de este tribunal, el 10 de mayo de 2021, la parte demandada presentó moción informando el desistimiento de su solicitud de Expediente de Dominio. (Entrada Número 37)

22. El agrimensor René Guerra Menéndez declaró que luego la parte demandada le requirió realizar un estudio de agrimensura relacionado a la controversia surgida entre las colindancias de las partes de este pleito, para lo cual preparó un plano titulado Plano de Mensura de un Solar Propiedad del Sr. Nelson Corté, ubicado en la Carretera Estatal Número 115 Km. 13.7, Barrio Ensenada, Rincón, Puerto Rico, con fecha del 27 de diciembre de 2018. Dicho plano fue identificado en el Informe Pericial del agrimensor René Guerra Menéndez como Anejo VI.
23. Según el Plano de Mensura identificado como Anejo VI del Informe Pericial, el agrimensor Guerra Menéndez certificó que el solar de la parte demandada tenía una cabida de 1,462.4765 metros cuadrados. Es de notar que en dicho plano el agrimensor Guerra Menéndez certificó que las colindancias habían sido mostradas por el Sr. Benjamín Carrero, aclarando durante el juicio que eso no era correcto, toda vez que las colindancias fueron mostradas por el demandado Nelson Cortés Hernández.
24. Durante el juicio, el agrimensor René Guerra Menéndez también declaró que entendía que las colindancias fueron mostradas al demandado por el Sr. Ramón Ruiz.
25. El agrimensor René Guerra Menéndez también declaró haber preparado otro plano con fechas de revisión del 12 y 19 de marzo de 2021, identificado en su Informe Pericial como Anejo VII, en el cual certificó que el estado de mensura de solar de la parte demandada era de 951.7925 metros cuadrados, según las colindancias mostradas por el Sr. Nelson Cortés Hernández. En dicho plano también certificó que el área de la Faja Verde que discurre entre el terreno de la parte demandada y el correo de Estados Unidos de América es de 810.8327 metros cuadrados.
26. El agrimensor René Guerra Menéndez continuó declarando haber preparado un tercer plano referido como “plano de carreteras”, con fecha del 27 de diciembre de 2018, identificado como Anejo IX en su Informe Pericial, en donde certificó que el área del solar de la parte demandada conforme a las colindancias mostradas por el Sr. Benjamín Carrero al Sr. Nelson Cortés esta vez era de 1,407.2554 metros cuadrados.
27. Así las cosas, en su Informe Pericial del 21 de abril de 2021, el agrimensor Rene Guerra Menéndez concluyó que el área del solar del Señor Nelson Cortés es de unos 1,762.6252 metros cuadrados, o sea, un incremento de 884.2648 metros cuadrados de lo que representa la escritura, lo cual obedece a que el Sr. Nelson Cortés instaló una tubería pluvial a lo largo del tramo de la quebrada, procediendo a

rellenar con tierra la cuenca de la quebrada, para convertirlo en terreno utilizable.

28. El agrimensor Guerra Menéndez continuó declarando haber evaluado un Plano de Mensura certificado por el Ing. José Luis Moreno, con fecha del 30 de julio de 2003, preparado para el desarrollo de 19 solares residenciales unifamiliares en la propiedad de Villas de la Pradera, Inc., en el caso ante la extinta ARPE número 03DX9-00000-05386, lo cual motivó preparar Adendum a su Informe Pericial, con fecha del 8 de noviembre de 2021, el cual fue admitido en evidencia como Exhibit 3 del Demandado. Para dicho adendum, el agrimensor Guerra Menéndez preparó [un] plano identificado como Anejo X, revisado el 12 de marzo y el 8 de noviembre de 2021.
29. El adendum referido en el párrafo anterior y el plano identificado como Anejo X, fue posteriormente corregido por el agrimensor René Guerra Menéndez en su adendum fechado 11 de mayo de 2022, el cual fue admitido en evidencia como Exhibit 4 del Demandado. Para dicho informe Guerra declaró haber tomado información errónea del plano del Ing. José Luis Moreno, por lo que corrigió el plano identificado como Anejo X, y, tomando los rumbos y distancias del plano del Ing. Moreno, concluyó que las colindancias ilustradas en los planos evaluados coinciden geoméricamente.
30. Para su último adendum, el agrimensor Guerra Menéndez preparó plano identificado como Anejo XI, titulado Plano de Mensura Mostrando la Situación de las Colindancias entre las Fincas Propiedad del Sr. Nelson Cortés y Villas de la Pradera Inc. ubicadas en la Carretera Estatal Número 115 Km 13.7, Barrio Ensenada, Rincón, P.R. Dicho plano ilustra la línea de colindancia entre los predios de las partes, atravesando un edificio construido por la parte demandada en su terreno y ocupando parte del terreno de la parte demandada.
31. El agrimensor Guerra Menéndez fue confrontado por la parte demandante con varias fotografías de otro plano preparado por él, con fecha del 27 de diciembre de 2018, titulado Plano de Mensura Mostrando la Situación de las Colindancias entre las Fincas Propiedad del Sr. Nelson Cortés y Villas de la Pradera Inc. ubicadas en la Carretera Estatal Número 115 Km 13.7, Barrio Ensenada, Rincón, P.R., el cual no fue unido a su Informe Pericial y los addendums al mismo, donde se desprende la línea de colindancia entre las fincas de las partes, así como la construcción de parte del edificio de los demandados en terreno de la parte demandante. El agrimensor René Guerra admitió haber preparado dicho plano en la fecha indicada, la cual es la

misma fecha de los Anejos VI y IX de su Informe Pericial.

32. A preguntas del tribunal, de todos los planos preparados por el agrimensor René Guerra Menéndez, el plano que es cónsono con los títulos inscritos o escrituras admitidas en evidencia es el unido como Anejo XI al adendum del 11 de mayo de 2022, en el cual solapó el desarrollo preliminar de 19 solares de Villas de la Pradera, Inc., según preparado por el Ing. José Luis Moreno, con el plano del Ing. Cajigas, coincidiendo geoméricamente con el deslinde de las propiedades.
33. La línea de deslinde del Anejo XI del agrimensor René Guerra Menéndez coincide con la línea de colindancia según el deslinde acordado en la vista ocular del 15 de julio de 2022, siendo ilustrado en el dibujo y fotografías preparado por el agrimensor Julio Soto Serrano y admitido en evidencia como Exhibit 2 de la parte demandante.
34. En cuanto a los testigos de hechos, por la parte demandante declaró el Sr. Benjamín Carrero Martínez, quién es el presidente de Villas de la Pradera, Inc. desde su creación.
35. Villas de la Pradera, Inc. se dedica a la compra y venta de propiedades inmuebles, así como su desarrollo. En el pasado desarrolló un proyecto de interés social en el Barrio Pueblo de Rincón, P.R., conocido como Urbanización Villas de la Pradera. También desarrolló el complejo de viviendas conocido como Las Coronas, en el sector Córcega de Rincón.
36. Declaró el Sr. Benjamín Carrero que para el año 2003 adquirió varias fincas ubicadas en el Barrio Ensenada de Rincón, Puerto Rico, mediante compra a los hermanos Caro, entre las cuales se encontraba la finca objeto de la presente acción, la cual tiene una cabida de 14.25 cuerdas. Indicó haber vendido tres de las fincas, manteniendo titularidad sobre dos de ellas y que tiene sometido para aprobación un proyecto para el desarrollo en 19 solares en la finca objeto de la presente acción.
37. Al comprar las fincas, recibió [un] plano preparado por el Ing. Jorge L. Cajigas Morales, el cual contenía los datos de mensura de las fincas e ilustraba unos predios segregados en la colindancia Oeste de las mismas, entre los cuales se encuentra el de la parte demandada.
38. El Sr. Carrero Martínez declaró que las fincas se encontraban baldías al momento de adquirirlas y que comenzó a limpiarlas. También declaró que para la fecha de compra de la finca objeto de la presente acción, era dueño de una vaquería en el pueblo de Rincón, por lo que instaló unas verjas de

alambre de púa dentro de la finca para contener un ganado que llevó a la misma para pastoreo. Declaró que colocó la verja de alambre de púa dentro de su propiedad y lejos del área de colindancia de forma que no se entendiera que era la línea divisoria con los predios colindantes.

39. Declaró que entre su finca y el solar de Nelson Cortés Hernández no había verjas ni puntos de colindancia. Contrató los servicios del agrimensor Juan Carlos Dávila para que corroborara los datos de mensura del plano del Ing. Cajigas.
40. Declaró haber conocido al Sr. Nelson Cortés Hernández en una ocasión que lo vio trabajando cerca de su terreno en un vagón, donde se presentó y se puso a su disposición. Sin embargo, indicó que en dicha ocasión ni en ocasión posterior, sostuvo reunión con la parte demandada para mostrar los puntos de colindancia de su finca.
41. El Sr. Carrero Martínez declaró que para el año 2010, informó al Sr. Nelson Cortés que estaría realizando unos trabajos de movimiento y remoción de corteza terrestre en su finca, toda vez que estaba en trámites de solicitar los permisos para el desarrollo de solares. Carrero solicitó y obtuvo permiso del Sr. Nelson Cortés para acceder a su terreno para realizar los trabajos y para ubicar el equipo pesado con el que realizaría los mismos. Declaró que la parte demandada no tuvo reparo con el requerimiento, acordando dejar el terreno de la parte demandante limpio y plano al culminar los trabajos.
42. Declaró el Sr. Carreo Martínez que, como parte de los trabajos realizados en su finca, removió las verjas de alambre de púa que había instalado para controlar ganado, sin que recibiera queja o notificación alguna por el Sr. Nelson Cortés.
43. Declaró que terminó el movimiento de tierra para el año 2011, luego de lo cual el mercado de ventas de bienes raíces se había desplomado, dejando en suspenso el desarrollo de solares. A la fecha de hoy, la parte demandante solicitó la reapertura de dicho proyecto ante la Oficina de Gerencia de Permisos.
44. El Sr. Carrero declaró que luego de concluir el movimiento de tierra, trabajó un tiempo en el hotel de su esposa y comenzó con un negocio propio de restaurante, el cual hoy día se conoce como Cowboys, razón por la cual dejó de visitar su finca en controversia.
45. Indicó que desde que conoció al Sr. Nelson Cortés, lo observó trabajando en un vagón que tenía ubicado en su terreno y que el vagón se encontraba allí durante los trabajos de movimiento de tierra que realizó. Declaró que no se percató de la construcción del edificio, toda vez que no visitaba

el área y cuando se dio cuenta del mismo fue cuando recibió notificación de la intención de Nelson Cortés Hernández de legalizar su estructura, toda vez que la había edificado sin permiso.

46. Carrero declaró que el mismo ingeniero de la parte demandada con el que estaba trabajando la reapertura del desarrollo de solares en su finca, Ing. Alfredo Rodríguez, fue quién le informó que el edificio que estaba legalizando la parte demandada estaba construido parcialmente sobre el terreno de Villas de la Pradera, Inc.
47. Carrero declaró que presentó su objeción formal a la legalización del edificio ante la Oficina de Gerencia de Permisos, quién a pesar de su objeción, aprobó la consulta de construcción para legalizar el edificio de la parte demandada. Carrero testificó haber solicitado la revisión de la determinación de la Oficina de Gerencia de Permisos, la cual luego revocó su autorización.
48. La Oficina de Gerencia de Permisos revocó el endoso aprobando la solicitud de legalización de la estructura del demandado mediante Resolución dictada el 11 de febrero de 2019, en caso número 2018-242855-SDR-002724.
49. Carrero declaró haber sostenido varias comunicaciones mediante correo electrónico y texto con el Sr. Nelson Cortés para atender la situación de la construcción de parte de la estructura en su terreno.
50. De los correos electrónicos y mensajes de texto se desprende que el Sr. Nelson Cortés pidió disculpas al Sr. Carrero porque jamás pensó que su construcción estaba en parte de la propiedad de Villas de la Pradera. El Sr. Cortés reconoció que no fue su intención construir en parte de la propiedad de Villas de la Pradera, reconociendo que el edificio de la parte [demandada] está en parte de la propiedad de Villas de la Pradera.
51. Para el mes de junio de 2018, el Sr. Nelson Cortés informó a Benjamín Carrero haber contratado los servicios [del] agrimensor Josué Quiñones para medir su terreno. Carrero Carreo⁴ presentó copia de [mensajes] de texto en el cual el Sr. Cortés refirió haber hablado con Quiñones. Allí le indicó que el edificio “estará 498 metros en tu propiedad yo estoy dispuesto a pagar déjame saber que piensas”. También aclaró el Sr. Cortés que en los 498 metros está incluido la separación y que tiene los permisos aguantados hasta tanto no resuelva con el Sr. Carrero la construcción del edificio en su terreno.

⁴ Según constatado con el expediente debió leer Carrero Morales.

52. El Sr. Carrero declaró que la ubicación del edificio y otras estructuras afecta el desarrollo de los 19 solares que tiene sometido ante la OGP. Carrero sostuvo que la entrada al proyecto de solares es precisamente donde está el edificio del demandado y ya cuenta con la autorización de la Autoridad de Carreteras para la entrada a su proyecto.
53. En la vista ocular, este tribunal observó la existencia de un camino que da acceso a la finca de Villas de la Pradera y el edificio de la parte demandada prácticamente pegado a dicho camino. En la parte posterior del edificio se observó unas estructuras adyacentes que son utilizadas como baños, los cuales están pagadas al talud del camino de la finca de Villas de la Pradera. También se observaron obras sin terminar en la parte posterior del edificio.
54. El Sr. Carrero declaró que de mantenerse el edificio invadiendo su terreno, tendría que incurrir en costos adicionales consistentes en movimiento de tierra para retirar el camino de acceso a su proyecto del edificio de la parte demandada, lo cual impactaría la cabida de uno de los solares con vista al mar, teniendo a su vez una pérdida de ingreso en la venta del solar. Además, tendría que preparar un muro de contención entre el acceso y el edificio, para estabilizar el área y evitar deslizamientos que impacten el edificio y las personas que usen el mismo. El Sr. Carrero estimó el impacto económico adicional que tendría dejar la parte del edificio que está construido sobre terreno de Villas de la Pradera en sobre 250 mil dólares, por lo que solicitó la demolición de aquella parte del edificio que obra construido sobre su terreno.
55. En cuanto a la parte demandada, declaró el Sr. Ángel Cortés Hernández, quién es el hermano del codemandado Nelson Cortés Hernández. Este declaró que compró el terreno que hoy es de la parte demandada para su hijo.
56. Se le mostró el Exhibit 9 y 10 Estipulado, y declaró haber negociado la compra del mismo con el Sr. Ramón Ruiz, quién le mostró los puntos de colindancia. Declaró haber pagado la suma de \$50,000 por la compra de un remanente con cabida de 878.9027 metros cuadrados.
57. El Exhibit 9 Estipulado consiste de la Escritura Número 155 sobre Segregación, Compraventa y Descripción de Remanente, demuestra que el Sr. Ángel Cortés Hernández compareció como apoderado de su hijo Ángel Cortés González, quién residía al 4 de noviembre de 2004, en Long Island, Nueva York. Según la escritura, el precio de venta del referido terreno fue \$25,000, más no \$50,000 como declaró.

58. Posteriormente, testificó el demandado Nelson Cortés Hernández, quién declaró haber nacido en Aguadilla. No declaró su lugar de residencia, sin embargo, a preguntas de la parte demandada admitió que desde el 1997 al 2000, vivió en 4 Parthey Lane, Amityville, New York 11701; para el 2001-2007, residió en la [Carretera] 2 Km. 136.9, Bo. Naranjo Aguada, PR 00602; luego durante el 2008 al 2014, residió en 139 Dry Gulch [Path], Amityville [sic], New York 11701; del 2015 al 2020, residió en 61 Fulton Street, West Babylon, New York 11704 y en Puerto Rico.
59. Declaró que para el año 2006 cambió un negocio que tenía en Aguada con un terreno de su sobrino ubicado en Rincón y que desde 2006 tomó posesión de dicho terreno. De la escritura número 5, otorgada ante el notario público Roberto González Sánchez surge que fue el 5 de enero de 2012, la fecha en que la parte demandada compró el remanente compuesto de 878.3604 metros cuadrados.
60. Declaró que el terreno estaba limpio cuando tomó posesión y que a la derecha el mismo había un talud en el cual existía una verja de alambre de púa con cintas color rosa. Declaró que dicha verja se extendía hasta la verja del correo y [contenían] las mismas cintas color rosa.
61. El Sr. Nelson Cortés declaró que los puntos del solar se los mostró su hermano.
62. También declaró que conoció al Sr. Carrero en una ocasión que estaba en su terreno. El Sr. Carrero se presentó y caminaron juntos el terreno, procediendo a ilustrar los puntos de colindancia, aunque esto último fue negado por la parte demandante.
63. Declaró haber contratado los servicios de Josué Quiñones para medir su propiedad y le dijo que su terreno tenía 498 metros de más. Decidió no utilizar los servicios de dicho agrimensor, ya que le dijo que podía ocupar el área de la quebrada, lo cual el Sr. Cortés rechazó. Sin embargo, surge del informe pericial del agrimensor René Guerra que el terreno de la parte demandada tenía un exceso de cabida, toda vez que canalizó y rellenó sobre la quebrada, ganando terreno sobre la misma.
64. El Sr. Nelson Cortés declaró haber preparado una plataforma en su terreno para ubicar un vagón, el cual compró a finales de año 2006, colocando vagón sobre la plataforma.
65. Declaró haber solicitado permiso para ubicar vagón ante la Administración de Reglamentos y Permisos, a los fines de conectar los servicios de agua y luz. El Sr. Cortés admitió que dicho permiso no fue

expedido a su nombre, sino más bien a favor de un tercero conocido como Aurelio Guzmán.

66. Declaró que residía en Nueva York y que venía a Puerto Rico 3 o 4 meses al año, cuando se quedaba sin trabajo.
67. El terreno de la parte demandada colinda con una quebrada, por lo que instaló gaviones para evitar que su terreno continuara desprendiéndose hacia la misma. Al no tener éxito con los gaviones, compró unos tubos y los colocó dentro de la quebrada. Luego relleno sobre los tubos poco a poco, ganando terreno sobre la quebrada. El Sr. Cortés admitió que actualmente arrienda a un comerciante parte del área rellena sobre la quebrada.
68. Los trabajos de relleno de la quebrada se realizaron sin permiso alguno de las agencias concernidas.
69. El Sr. Cortés mostró al tribunal una serie de fotografías que fueron admitidas como Exhibit 2 de la parte demandada. Las mismas muestran varios ángulos de su terreno y son de diferentes años. Entre ellas se muestran los trabajos de movimiento de tierra realizados por la parte demandante en su terreno y la existencia del vagón que mantenía en su propiedad.
70. El Sr. Cortés declaró que de las fotografías se aprecia la verja de alambre de púa con cintas rosadas que consideró era la colindancia. Sin embargo, este tribunal no logró identificar la verja ni las cintas rosadas en ninguna de las fotos. De hecho, a preguntas de la parte demandante, se le mostró una fotografía al Sr. Cortés de la parte posterior de su terreno, reconociendo éste que la verja de alambre de púa con cintas rosadas no estaba presente.
71. El Sr. Cortés declaró que luego de ubicar el vagón en su terreno, comenzó a realizar trabajos alrededor del mismo, los cuales ejecutó por su cuenta cada vez que no tenía trabajo en Nueva York.
72. Para el año 2012, el Sr. Cortés comenzó a levantar unas columnas alrededor del vagón. En la vista ocular, este tribunal constató la existencia de un vagón dentro de una estructura de dos niveles.
73. Durante la construcción, un empleado del Municipio de Rincón visitó el terreno de la parte demandada y le solicitó que pagara los arbitrios de construcción para la estructura. El demandado admitió haber pagado la suma de \$880.00, en concepto de arbitrios de construcción, para una estructura valorada en \$22,000.

74. Declaró haber construido unos 40 pies al lado derecho del vagón y unos 10 pies hacia atrás, concluyendo los trabajos en el año 2016-17.
75. El demandado no solicitó permiso ante las agencias concernidas para construir la estructura, por lo que contrató los servicios de un gestor, quien a su vez contrató un ingeniero para legalizar la misma.
76. El 11 de febrero de 2019, la División de Revisiones Administrativas de la Oficina de Gerencia de Permisos dictó Resolución en el caso número 2018-242855-SDR-002724, mediante la cual dejó sin efecto la solicitud de consulta de construcción 2017-214754-CCO002258, mediante la cual la parte demandada proponía la legalización de su edificio.
77. El demandado recurrió ante el Tribunal de Apelaciones en el caso número KLRA201900137 para revisar la determinación administrativa, cuyo foro confirmó la determinación de la agencia de dejar sin efecto la consulta de construcción del edificio del demandado, ante la existencia de controversia sobre la construcción en terreno ajeno.
78. El Sr. Nelson Cortés declaró haber contratado agrimensores para atender la controversia sobre el deslinde, pero nunca solicitó al dueño de Villas de la Pradera, Inc. para que mostrara a sus peritos los puntos de colindancia de su terreno.

A tenor con dichas determinaciones de hechos, el foro de instancia aprobó el deslinde, según se ilustraba en el plano que incluyó el agrimensor Soto Serrano en su informe, presentado ante el foro primario el 29 de julio de 2022. Sobre la acción reivindicatoria, el tribunal apelado razonó que la misma procedía a favor de la apelada, a razón de 129.53 m.c. de terreno, que se encontraban en posesión del apelante con la estructura edificada. De otro lado, en cuanto a la accesión, resolvió que, el señor Cortés Hernández fue un edificante de mala fe y que, aunque aplicaba la doctrina de construcción extralimitada, no se cumplían los requisitos que exige nuestro ordenamiento jurídico para ello. A tales efectos, y puesto que la apelada declaró en el juicio su interés de que se removiera lo edificado en su terreno, el foro primario ordenó al apelante remover las edificaciones que estuviesen construidas en

el terreno de la apelada, de forma inmediata y a su entero costo. Finalmente, el Tribunal de Instancia determinó que no era de aplicación la prescripción adquisitiva.

Inconforme, el señor Cortés Hernández presentó la *Reconsideración*⁵, el 28 de octubre de 2022. En esencia, arguyó que, no ocupó área alguna de la apelada, que la línea en la que coincidieron los agrimensores no era la colindancia de los terrenos, que no procedía la acción reivindicatoria y, que se cumplían los requisitos para la prescripción adquisitiva. El 4 de noviembre de 2022, el tribunal *a quo* dictó *Resolución*⁶, declarando No Ha Lugar la *Reconsideración*.

Aún inconforme, el 5 de diciembre de 2022, el señor Cortés Hernández instó el recurso de epígrafe, en el que nos solicita que revisemos la *Sentencia* emitida por el foro primario el 11 de octubre de 2022, notificada el 13 del mismo mes. En su recurso, el apelante señala los siguientes errores:

Primer error: Erró el Honorable Tribunal al declarar el deslinde de las propiedades basado en un supuesto acuerdo inexistente y contrario a lo que se establece en las escrituras.

Segundo error: Erró el Honorable Tribunal al declarar Con Lugar la reivindicación, a pesar de no cumplir con los requisitos de ley.

Tercer error: Erró el Honorable Tribunal al declarar Con Lugar la accesión y edificación en suelo ajeno, en adición a declarar al demandado-apelante como edificante de mala fe.

Cuarto error: Erró el Honorable Tribunal al no declarar Con Lugar la prescripción adquisitiva y declarar el terreno ganado a la quebrada como parte del terreno del demandado-apelante que reclama no es bien del demandante-apelado.

El 18 de abril de 2023, la parte apelada compareció mediante *Alegato en Oposición Parte Apelada*. Posteriormente, luego de haber

⁵ Hacemos constatar que el apelante no incluyó la referida moción de reconsideración, no obstante, esta fue extraída de SUMAC, entrada número 110.

⁶ La *Resolución* del foro primario tampoco fue incluida en el recurso, por lo que también fue extraída de SUMAC, entrada número 111.

estipulado la Transcripción de la Prueba Oral del Juicio en su Fondo, el 26 de junio de 2023, el apelante presentó su *Escrito Suplementario*. Consecuentemente, el 31 de julio de 2023, Villas de la Pradera presentó *Alegato Suplementario de la Parte Apelada*.

Perfeccionado el recurso, y con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos.

II

A. *Deferencia Judicial*

Según es sabido, las determinaciones de hechos y de credibilidad del tribunal sentenciador deben ser merecedoras de gran deferencia por parte de los foros apelativos, puesto que, el juzgador de instancia es quien –de ordinario– se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba testifical. *Pueblo v. Hernández Doble*, 210 DPR 850, 864 (2022); *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013); *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 289 (2011); *Rivera Figueroa v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, 177 DPR 345, 356 (2009). Bajo este supuesto, los foros de primera instancia tienen la oportunidad de oír, ver y apreciar el comportamiento de los testigos. *Pueblo v. Hernández Doble*, supra; *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra; *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013).

No obstante, la deferencia judicial no es absoluta, pues podrá ser preterida en ciertas instancias. Nuestro Máximo Foro ha reiterado que, los tribunales apelativos no debemos intervenir con las determinaciones ni las adjudicaciones de los juzgadores de primera instancia, salvo que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Pueblo v. Hernández Doble*, supra; *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra; *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476, 490 (2016); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 753; *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909

(2012); *Rivera Figueroa v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, supra, pág. 356.

Como sabemos, “[l]a tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil. Sin embargo, no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad.” *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). Véase, además, *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 373 (2020); *Umpierre Matos v. Juelle Abello*, 203 DPR 254, 275 (2019), citando a *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Es por lo que, nuestra más Alta Curia ha definido la *discreción* como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” *Rivera Gómez v. Arcos Dorados Puerto Rico, Inc.*, 2023 TSPR 65, *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra, citando a *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 735 (2018); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 435, citando a *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012); *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009). Así, la discreción se “nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna.” *Citibank et al. v. ACBI et al.*, supra, citando a *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Hietel v. PRTC*, 182 DPR 451, 459 (2011); *Santa Aponte v. Srio. del Senado*, 105 DPR 750, 770 (1977). Ello “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho.” *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997); *Hietel v. PRTC*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, supra.

B. Acción de Deslinde y Acción Reivindicatoria

Entre las acciones protectoras del dominio versan la acción reivindicatoria y la acción de deslinde. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 157 (2006). La acción de deslinde se encuentra regulada por el Código Civil de Puerto Rico⁷, en los Artículos 319 al 321, 31 LPRA ant. secs. 1211-1213. Esta acción tiene el propósito de determinar los linderos confundidos de dos heredades contiguas. *Íd.*; *Zalduono v. Méndez*, 74 DPR 637, 642 (1953); *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624, 627-628 (1954). Todo propietario tiene derecho a pedir el deslinde de su propiedad con citación de los dueños de los predios colindantes. Art. 319 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1211. Esta acción está disponible a “todos los propietarios cuyas propiedades limítrofes tienen confundidos sus linderos por causas naturales, accidentes fortuitos o actos voluntarios de tercero, debiendo concurrir todos a un solo juicio.” *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 158, citando a *Arce v. Díaz*, supra, págs. 627-628. Conforme al Artículo 1865 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5295, la acción de deslinde de las propiedades contiguas no prescribe.

Es bien sabido que, la sentencia de deslinde tiene como único efecto el precisar las colindancias de determinados inmuebles, es decir, no da ni quita derechos. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 158; *Zalduono v. Méndez*, supra, pág. 644. Los criterios para atender una acción de deslinde se encuentran esbozados en los Artículos 320 y 321 del Código Civil, 31 LPRA ant. secs. 1212 y 1213; *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 158. Nuestro ordenamiento jurídico dispone que, el deslinde debe ser “[e]n conformidad con los títulos de cada propietario, y a falta de títulos

⁷ El derecho aplicable en el caso de epígrafe se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930, puesto que, la presentación de la *Demanda* y los hechos que dan base a esta, tuvieron lugar antes de la aprobación del nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley 55-2020, según enmendado.

suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes.” Art. 320 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1212. Véase, además, *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 159. Según ha señalado nuestra Máxima Curia, la acción de deslinde tiene dos características distintivas, estas son: (1) pretende individualizar los inmuebles, sin determinar directamente quién es su dueño, y (2) mediante esta acción no se discute la validez ni la eficacia de los títulos, sino que se dirime su interpretación. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra.

Por otro lado, en la instancia donde a un tribunal le corresponda examinar la validez o eficacia de los títulos o, cuando un demandante solicita la posesión que corresponde a su dominio, nos encontramos ante una acción reivindicatoria. *Íd.* Por medio de la acción reivindicatoria, “el propietario reclama su cosa de quien la tenga o posea.” *Íd.*, pág. 157. Le corresponde al propietario identificar adecuadamente tal objeto, probar que es suyo y que está indebidamente en posesión del demandado. *Íd.*; Art. 280 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1111. Es decir, los requisitos para reivindicar son: “(a) que el reclamante y no otro sea el legítimo dueño de la cosa reclamada, (derecho de dominio); (b) que la cosa reclamada y no otra sea la que le pertenezca (identidad de la cosa), y (c) que esa misma cosa se encuentre indebidamente en poder del demandado, (tenencia o posesión).” *Pérez Cruz v. Fernández*, 101 DPR 365, 374 (1973). El reclamante está obligado a probar su título, y no podrá descansar únicamente en los vicios que tenga el título del demandado. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra. El Tribunal Supremo ha dispuesto que “una sentencia reivindicatoria declara el derecho dominical del demandante y ordena que el demandado le entregue la posesión del objeto.” *Íd.*, pág. 158. La acción reivindicatoria no procede a menos que se pueda identificar con

exactitud y certeza el inmueble objeto de la acción. *Pérez Cruz v. Fernández*, supra, págs. 373-374.

Finalmente, nuestro Máximo Foro ha destacado que, las acciones de deslinde y de reivindicación pueden ser acumuladas o instadas sucesivamente. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, supra, pág. 159.

C. *Accesión y Construcción Extralimitada*

El Artículo 287 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1131, dispone que la propiedad de los bienes lleva consigo el derecho por accesión, a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Dicho de otra manera, la accesión supone el “derecho a un incremento patrimonial a consecuencia de que ya se tiene propiedad de ciertos bienes, y lo que se adquiere es lo que los bienes producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente.” *Laboy Roque v. Pérez y Otros*, 181 DPR 718, 726 (2011), citando a J. Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 1989, Vol. III, pág. 123. En relación a ello, el Artículo 294 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1161, establece que, como regla general, todo aquello que sea edificado, plantado o sembrado en suelo ajeno, así como las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos.

Ahora bien, el derecho de accesión tiene sus limitaciones. Sobre ello, el Código Civil de 1930⁸ regula lo referido a los derechos del dueño del suelo ante un edificante de buena fe. En lo específico, el Artículo 297 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1164, establece que en los casos en que se realizan edificaciones de buena fe en suelo ajeno, el dueño del terreno tiene derecho a seguir uno de los siguientes cursos de acción: (1) derecho a hacer suya la obra, previo al pago de la obra de los materiales y la mano de obra o, del costo

⁸ Hacemos hincapié en que el derecho aplicable al caso de epígrafe se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930.

de reproducción de la misma al momento en que el dueño del terreno ejercitarse su derecho; (2) derecho a obligar al que construyó a pagar el precio del terreno. Se ha resuelto que el derecho de opción corresponde únicamente al propietario del terreno, no al que edificó. *ELA v. Tribunal Superior*, 94 DPR 157, 161-162 (1967).

Por otro lado, la persona que edifica de buena fe tendrá derecho a la compensación establecida en el precitado Artículo 297, *supra*, así como a retener la posesión de lo edificado mientras no se le compense. *Laboy Roque v. Pérez y Otros*, *supra*, pág. 727. No obstante, el edificante de mala fe no tiene derecho alguno sobre lo edificado. En dichas instancias, el dueño del terreno puede hacer suya la edificación u, ordenar la demolición de lo edificado, a expensas del que edificó de mala fe. *Íd.*; Arts. 198 y 299 del Código Civil, 31 LPRA ant. secs. 1165-1166.

A pesar de lo anterior, nuestro Alto Foro resolvió que el Artículo 297 del Código Civil, *supra*, únicamente regula los casos en que toda la construcción recae en suelo ajeno. *Laboy Roque v. Pérez*, *supra*. Para atender los casos en que la construcción se realice en un terreno propio pero exceda sus linderos, es decir, que parte de lo edificado quede en suelo ajeno, el Tribunal Supremo adoptó la doctrina civilista española en cuanto a la accesión a la inversa por construcción extralimitada. *Íd.*, pág. 738. Así, para que aplique la doctrina de accesión a la inversa, deben concurrir cinco (5) requisitos, a saber: (1) que quien pretenda la accesión invertida sea el titular de lo construido; (2) que el edificio se haya construido en parte en suelo ajeno y en parte en suelo que pertenezca al edificante; (3) que las dos partes del suelo formen con el edificio un todo indivisible; (4) que el edificio, unido al suelo del edificante, tenga una importancia y un valor superior a los del suelo invadido, y (5) que el edificante haya procedido de buena fe. *Íd.*

En caso de construcciones extralimitadas, se entenderá que el edificante es de buena fe cuando ignore que el terreno en el que está construyendo no le pertenece. *Íd.*, pág. 740, citando a B. Verdera Izquierdo, *La Construcción Extralimitada: Revisión Jurisprudencial*, LXXVIII (Núm. 673) Rev. Crít. Der. Inmob. 1793, 1815 (2002). Además, para que se entienda que la persona que edifica es de buena fe, es necesario que el dueño del terreno invadido no se haya opuesto oportunamente. *Laboy Roque v. Pérez y Otros*, supra. De otro lado, en los supuestos en que el edificante construya de mala fe, aplica por analogía lo dispuesto en el Artículo 299 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1166. Es decir, el dueño del terreno invadido puede exigir la demolición de la obra que ocupe su terreno, a costa del edificante de mala fe. Además, el dueño del terreno invadido también tiene derecho a exigir la compra del mismo más, los daños ocasionados. *Laboy Roque v. Pérez y Otros*, supra.

D. Prescripción adquisitiva

En nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden obtenerse por vía de la prescripción adquisitiva o usucapión. Art. 549 y 1830 del Código Civil, 31 LPRA ant. secs. 1931 y 5241, respectivamente; *Adm. Terrenos v. S.L.G Rivera Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012). El efecto principal de la usucapión es la adquisición del dominio. *Íd.* Por tanto, una vez transcurrido la totalidad del término fijado en nuestro ordenamiento, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona, que en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese periodo con los requisitos de ley. *Íd.*

La prescripción adquisitiva se bifurca en dos modalidades, a saber: la ordinaria y la extraordinaria. *Íd.*; J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., T. II, 1983, pág. 265; *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, págs. 26-27, citando a *Ex parte Reyes; Rodríguez, Opositora*,

68 DPR 854 (1948). Tanto la usucapión ordinaria como la extraordinaria requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en la ley. Arts. 1840 y 1841 del Código Civil, 31 LPRA ant. secs. 5261 y 5262. En la prescripción adquisitiva ordinaria, se requiere la posesión mediante la concurrencia de buena fe y justo título junto al transcurso de un tiempo fijado por ley, a saber: diez (10) años. Art. 1857 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5278; *Bravman, González v. Consejo Titulares Real*, 183 DPR 827, 838 (2011). El concepto de buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y que podía transmitir su dominio. Art. 1850 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5271; *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra, pág. 27; *Bravman, González v. Consejo Titulares Real*, supra. Por su parte, el título se entiende justo cuando es legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. Art. 1852 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5273; *Adm. Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales*, supra; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra. Además, conforme al Artículo 1853 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5274, el título debe ser verdadero y válido. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra, pág. 838-839. Sin embargo, el justo título no significa que el título deba ser perfecto. *Íd.*, pág. 839.

De otra parte, la prescripción adquisitiva extraordinaria no requiere el elemento de buena fe ni de justo título, por lo que se le requiere al poseedor un término más prolongado para que pueda adquirir la cosa o el derecho. *Íd.* En ésta, el término requerido es de treinta (30) años para los bienes inmuebles. Art. 1859 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5280; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, supra.

Únicamente la posesión que se adquiere en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. *Bravman, González*

v. Consejo Titulares, supra, citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1989, T. III, Vol. I, pág. 318. Los actos de carácter posesorio ejecutados por licencia o mera tolerancia del dueño no son suficientes para que se cumpla con los requisitos de la prescripción extraordinaria, ya que falta el requisito de la posesión en concepto de dueño. *Braumán, González v. Consejo Titulares*, supra. Es decir, aquel que posee con permiso, licencia o autorización del dueño no puede adquirir un derecho real por prescripción adquisitiva debido a que nunca estuvo en posesión de la propiedad en concepto de dueño. *Íd.* En este sentido, es doctrina firmemente establecida en el derecho civil que, como norma general, todos los que poseen en nombre o en representación de otro no pueden adquirir el dominio poseído por ellos, ni ningún otro derecho, por virtud de prescripción ordinaria o extraordinaria. *Íd.*, págs. 839-340.

Ahora bien, para que se produzca la prescripción adquisitiva extraordinaria que establece el Artículo 1859 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, nuestros tribunales de justicia deben exigir la prueba de los siguientes hechos: (1) una posesión continuada durante treinta (30) años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño del inmueble; (3) ya que el prescribiente ha entrado en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia otorgados por el dueño o en virtud de contrato celebrado con el dueño; (4) cuya posesión ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño, de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad en que vive, no en virtud de la creencia propia que pueda tener el poseedor de ser el dueño del inmueble poseído; (5) cuya posesión resulte además pública, pacífica; (6) sin que se haya interrumpido naturalmente, o sea, por abandono de la cosa por el poseedor, por más de un año, o civilmente, en virtud de diligencia judicial o notarial, o por un reconocimiento expreso o tácito del

derecho del dueño hecho por el poseedor, antes de haber transcurrido los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción; y, (7) sin que el poseedor haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción por alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia después de consumada la prescripción extraordinaria. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, supra, págs. 28-29.

III

En su comparecencia ante este foro revisor, arguye la parte apelante que el foro apelado incidió al declarar Con Lugar la *Demanda* incoada por la apelada y, No Ha Lugar la *Reconvención* presentada por sí. En lo específico, el señor Cortés Hernández aduce lo siguiente: (1) que el Tribunal de Instancia erró al declarar el deslinde de las propiedades, puesto que existían unos signos aparentes y unos puntos que le fueron mostrados por el Presidente de la apelada, señor Benjamín Carrero Morales, y ahora lo negaba; (2) que no se cumplen con los requisitos para declarar Con Lugar la acción reivindicatoria, puesto que la apelada no identificó ni describió con precisión la cosa cuya restitución solicitaba; (3) que no procedía la accesión ya que, se cumplen todos los requisitos para que aplique la norma de construcción extralimitada, además de que él no es un edificante de mala fe; y, (4) que es de aplicación la prescripción adquisitiva, puesto que, desde la segregación del terreno en 1987, el mismo ha mantenido su configuración geométrica y ha sido poseído con justo título, en concepto de dueño y, de forma pública, pacífica continua.

Tras un detenido análisis de la Transcripción de la Prueba Oral del Juicio en su Fondo y de la jurisprudencia aplicable, concluimos que el apelante no logró derrotar la presunción de corrección que merecen las determinaciones de hechos consignadas por el foro apelado. Es decir, del expediente ante nos, no surge

prueba alguna que nos permita descartar las determinaciones del foro de instancia.

En el caso de marras, luego de aquilatar la prueba y escuchar los testimonios de las partes, e incluso, de llevar a cabo una vista ocular, el foro apelado emitió una *Sentencia* el 11 de octubre de 2022, notificada el 13 del mismo mes. En su muy detallada y fundamentada *Sentencia*, el tribunal *a quo* consignó un total de setenta y ocho (78) determinaciones de hechos, las cuales, luego de un estudio ponderado del expediente ante nuestra consideración, razonamos que encuentran apoyo en la prueba presentada por las partes.

A tenor con dichas determinaciones de hechos, el foro primario emitió sus conclusiones de derechos. En detalle, el Tribunal de Instancia concluyó, en primer lugar, que tanto el agrimensor de la parte apelante, agrimensor Guerra Meléndez, como el agrimensor de la apelada, agrimensor Soto Serrano, coincidieron en la línea de colindancia de ambos predios, luego de evaluar los planos y los títulos que tuvieron a su disposición, por lo que, aceptó y aprobó el deslinde. Precisa destacar que, el tribunal primario puntualizó que, durante el Juicio en su Fondo, el agrimensor Guerra Meléndez declaró que, uno de los planos preparado por él, con fecha del 27 de diciembre de 2022, y el cual señalaba una cabida del predio de terreno del apelante sustancialmente mayor a la cabida adquirida por este, “había sido un error, pues las colindancias se las había mostrado el [apelante].”⁹ Añadió el tribunal de instancia y citamos: “[a] preguntas del tribunal, el agrimensor Guerra aceptó que la línea de colindancia dibujada en su plano del 11 de mayo de 2022, es la que corresponde a los títulos de las partes, la cual es a su vez reconocida y aceptada durante la vista ocular.”¹⁰

⁹ Apéndice I del recurso de apelación, pág. 17.

¹⁰ *Íd.*, pág. 18.

En segundo lugar, el foro de instancia concluyó que, la apelada presentó evidencia, documental y pericial, mediante la cual, demostró ser legítima dueña del predio de terreno poseído por el señor Cortés Hernández, detallando, además, la ubicación y cabida exacta del terreno en posesión del apelante. Añadió que, el apelante no evidenció tener título sobre el predio de terreno de la apelada, que estaba bajo su posesión. Razón por la cual, el foro apelado determinó que sí procedía la acción reivindicatoria.

En tercer lugar, el Tribunal de Instancia razonó que, el apelante llevó a cabo su construcción de mala fe, puesto que su edificación fue levantada sin contar con los permisos de las agencias concernidas, exigidos por ley. Sobre ello, abundó en que, el apelante construyó el edificio de forma paulatina desde el año 2016, y no fue hasta el mes de febrero de 2018 que este presentó una Solicitud de Consulta de Construcción ante la Oficina de Gerencia de Permisos, para legalizar dicha construcción. El foro primario reseñó que, dicha solicitud fue dejada sin efecto, toda vez que, la parte apelada había presentado una objeción a la misma. Por otro lado, determinó que, el “perjuicio para la [apelada] de mantener la porción del edificio construido sobre su terreno [era] sustancialmente mayor que el valor de lo edificado.”¹¹

A raíz de lo anterior, concluyó que no se cumplían todos los requisitos de la accesión a la inversa, por lo que, de conformidad al interés de la parte apelada y cónsono con lo que dispone nuestro ordenamiento jurídico, ordenó la remoción de la edificación construida sobre el terreno de la apelada.

Finalmente, con respecto a la *Reconvención*, el foro apelado determinó que, aunque en el presente caso operaba la prescripción adquisitiva en su modalidad extraordinaria, no se cumplían los

¹¹ *Íd.*, pág. 24.

requisitos para su aplicación. Explicó que, pese a que el apelante declaró haber adquirido su predio de terreno en el año 2006, surgía del título que advino dueño del mismo el 5 de enero de 2012. A esos efectos, concluyó que el señor Cortés Hernández no estuvo en posesión del predio de terreno en carácter de dueño, ni durante el término establecido por ley.

Tanto las determinaciones de hechos como las conclusiones de derecho del foro de instancia estuvieron basadas en la prueba documental y testifical que dicho foro tuvo ante su consideración y de conformidad al derecho aplicable. Debemos recordar que, el tribunal *a quo* es el que se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba, toda vez que, son los Tribunales de Instancias quienes tienen la oportunidad de oír, ver y apreciar el comportamiento de los testigos.¹² Es por dicha razón, que las determinaciones de hechos y de credibilidad del tribunal sentenciador deben ser merecedoras de gran deferencia por parte de esta segunda instancia judicial.¹³ Insistimos en que, del expediente ante nos, no surge prueba alguna que nos permita descartar las determinaciones del foro de instancia. En adición, reiteramos que el apelante no logró derrotar la presunción de corrección que merecen las determinaciones del foro recurrido. Por lo tanto, reconociendo la deferencia que el tribunal *a quo* se merece, debemos sostener sus determinaciones. Máxime, cuando no encontramos en las actuaciones de dicho foro la existencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto.

De conformidad con lo anterior y de acuerdo a las normas doctrinales aplicables, no encontramos base jurídica racional para

¹² Véase, *Pueblo v. Hernández Doble*, supra, pág. 864; *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, pág. 219; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 770-771; *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, supra, pág. 142; *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, supra, pág. 289; *Rivera Figueroa v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, supra, pág. 356.

¹³ *Íd.*

arribar a un resultado distinto al que llegó el foro primario. En consecuencia, se confirma el dictamen apelado.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada. Por último y tomando en consideración lo antes expuesto, particularmente lo consignado en las determinaciones de hechos número 67 y 68, se ordena el referido del asunto ante la atención del Departamento de Recursos Naturales para la acción correspondiente.

Notifíquese a las partes, a sus representaciones legales y al Departamento de Recursos Naturales.

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

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