

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

FAMILY HEALTH FOOD,  
INC.

Apelada

v.

JUAN A. TRINIDAD  
MARTÍNEZ, ANELYS  
TORRES, SOCIEDAD LEGAL  
DE GANANCIALES  
COMPUESTA POR JUAN A.  
TRINIDAD MARTÍNEZ Y  
ANELYS TORRES; FULANA  
DE TAL; SUTANO DE TAL;  
COMPAÑÍA  
ASEGURADORA A, B, C

Apelante

KLAN202201064

Apelación  
Procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala de SAN JUAN

Caso Núm.:  
SJ2018CV09203

Sobre:  
Sentencia Declaratoria

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

Mateu Meléndez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de marzo de 2023.

El 27 de diciembre de 2022, Juan A. Trinidad Martínez, Anelys Torres y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (apelantes) instaron ante este Tribunal de Apelaciones una *Apelación civil* mediante la que nos solicitan la revocación de la *Sentencia parcial* dictada en la causa de epígrafe con fecha del 8 de agosto de 2022, notificada en autos el día 10. Por virtud del aludido dictamen, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI o foro primario) declaró Con Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria Enmendada* sometida por Family Health Food, Inc. (Family Health o parte apelada) y, consecuentemente, le ordenó demoler una porción de una estructura construida por los apelantes.

Evaluados los argumentos presentados ante nuestra consideración, en consideración del derecho aplicable que adelante exponremos, **confirmamos** el dictamen apelado.

I

El pleito de epígrafe comenzó con la presentación de una *Demanda* en la que Family Health alegó ser dueña de la propiedad inmueble que se describe a continuación:

URBANA: Solar marcado con el #16 del Bloque 'O' del Plano de Inscripción de la Urbanización El Cerezal, Segunda Extensión, situado en el Barrio Monacillos de la Municipalidad de Río Piedras, San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de 350.40 metros cuadrados; colinda por el Norte, en 24.00 metros, con el solar #15; por el Sur, en 24.00 metros, con el solar #17; por el Este, en 14.00 metros, con la Calle [P]araná de dicha urbanización y por el Oeste, en 15.20 metros con el solar #19; todas dichas colindancias con el Bloque 'O' de dicha urbanización.

FINCA #485, inscrita al folio 99 del tomo 15 Monacillos Este y El Cinco (Sección V de San Juan).-----

Asimismo, en su reclamación, Family Health afirmó haber solicitado ante la oficina de permisos del Municipio de San Juan un permiso de demolición de una estructura de un nivel el hormigón armado y que este fue aprobado el 6 de agosto de 2018; que los apelantes se opusieron a la demolición autorizada radicando una querrela bajo la Ley Núm. 140; que por su parte estos construyeron ilegalmente y sin los correspondientes permisos una estructura que invade su terreno y que han actuado de mala fe al obstaculizar la demolición autorizada, atrasando los trabajos en su propiedad y ocasionándole daños, gastos y costos adicionales.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Con su Demanda, Family Health sometió copia de los siguientes documentos: Permiso de Demolición Número MSJ: 180P-46801DT-MU; varias fotos; certificación del Agrimensor Roberto J. Santiago Dueño del 31 de agosto de 2018; y Notificación emitida por el Municipio Autónomo de San Juan del 10 de septiembre de 2018 sobre Querrela Número 180P-48206QC-MU por violación al Reglamento del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan de la que se desprende que en la propiedad ubicada en la Calle Paraná Número 1672 de la Urbanización El Cerezal, se construyó el cierre de una marquesina en el patio lateral derecho sin el correspondiente permiso de construcción.

El 28 de noviembre de 2018 los apelantes presentaron su *Contestación a demanda*. En esta, admitieron que Family Health es dueña del inmueble descrito en su reclamación, así como la identidad y capacidad propietaria allí atribuida a estos. La mayoría del resto de las alegaciones, fueron negadas. Asimismo, en esa fecha, presentaron *Reconvención* en la que alegan que el proceso de demolición efectuado por Family Health estaba afectando su propiedad, causándole daños físicos.

Así las cosas, el 6 de diciembre de 2019 se llevó a cabo una inspección ocular. El Acta de tal inspección consignó como a continuación se transcribe:

Certifico que en el caso en referencia estuvo señalado para una Vista Ocular, hoy 6 de diciembre del 2019, luego de ser llamado a las 10:20 de la mañana, se hizo constar que compareció el Lcdo. Ricardo A. Carrillo Delgado en representación de la parte demandada y acompañado de su perito Ing. Héctor Rivera; por la parte demandante compareció la Lcda. Lydia Rivera Matos, acompañada de sus peritos Agrimensor Luis Sousa Gallardo y el Arquitecto Emilio Martínez.

Iniciada la Vista Ocular se hace constar que el Tribunal, se ha constituido en la Calle Paraná 1670, San Juan, Puerto Rico.

En la misma los peritos le explican al Tribunal, el plano de la colindancia. Ambos indican que el muro amarillo con la parte que da hacia el 1670, es donde está la colindancia y el mismo termina en una sola alineación.

El Tribunal, luego de ver directamente el muro entiende que el solar no es recto.

Por lo que la licenciada Rivera Matos muestra las identificaciones 17, 18 y 19.

El licenciado Carrillo, pidió se le excusara, ya que le surgió una situación de salud familiar.

El señor Juan Trinidad, informó su preocupación ya que se sentía desprovisto de representación legal.

El Tribunal, le permitió tomar notas para que luego las discutiese con su abogado.

Luego del Tribunal, observar el plano y discutirlo con los peritos de ambas partes, los cuales a su vez establecieron las colindancias determinó:

- Se le permitirá al licenciado Carrillo, cualquier observación por escrito en un término de **diez días**.
- Tienen hasta el 31 de enero del 2020, para presentar los informes finales, **sin prórroga**.

- Cada perito debe rendir un informe.
- Se señala Status Conference para el 13 DE FEBRERO DEL 2020 A LAS 2:00 P.M.

Posteriormente, con fecha del 29 de abril de 2020, Family Health presentó una *Moción solicitando sentencia sumaria* en la que le peticionó al TPI que sumariamente resolviera que la pared para la que obtuvo permiso de demolición se encuentra dentro de los límites de su colindancia y, por consiguiente, se ordenara su demolición. Así pues, propuso que no existía controversia sobre los siguientes hechos:

1. La demandante FamilyHealth Food, Inc. (en adelante Family) es dueña de la siguiente propiedad:

“URBANA: Solar marcado con el #16 del Bloque ‘O’ del Plano de Inscripción de la Urbanización El Cerezal, Segunda Extensión, situado en el Barrio Monacillos de la Municipalidad de Río Piedras, San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de 350.40 metros cuadrados; colinda por el Norte, en 24.00 metros, con el solar #15; por el Sur, en 24.00 metros, con el solar #17; por el Este, en 14.00 metros, con la Calle paraná de dicha urbanización y por el Oeste, en 15.20 metros con el solar #19; todas dichas colindancias con el Bloque ‘O’ de dicha urbanización. FINCA #485, inscrita al folio 99 del tomo 15 Monacillos Este y El Cinco (Sección V de San Juan).”

2. El 3 de agosto de 2018 la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan aprobó la solicitud de permiso de demolición presentada por Family, expidiendo permiso el 6 de agosto de 2018. (VEASE ANEJO 2: PERMISO DE DEMOLICIÓN DE LA OFICINA DE PERMISOS DEL 6 DE AGOSTO DE 2018)
3. El 22 de agosto de 2018 los Codemandados Juan A. Trinidad Martínez y Anelys Torres radicaron una querrela bajo la Ley Núm. 140 (Caso Núm. EPD-2018-0729) aduciendo que en el proceso de demolición se estaba demoliendo una pared de su propiedad.
4. El 5 de septiembre de 2018 se celebró una vista en la Sala de Investigaciones del Tribunal de San Juan donde se emitió una Orden provisional de derecho ordenando no tocar la pared medianera.
5. El 24 de octubre de 2018 se presentó la presente causa de acción.
6. El 7 de noviembre de 2018 los Codemandados Juan A. Trinidad Martínez y Anelys Torres presentaron ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan una solicitud de Anteproyecto 180P-49681AA-MU que contempla la demolición total de la estructura existente en controversia para el levantamiento de una estructura nueva de tres pisos por conducto del Arq. Edgar E. García Landrón. (VÉASE ANEJO 3: ANTEPROYECTO PRESENTADO EL 7 DE NOVIEMBRE DE 2018 ANTE LA OFICINA DE PERMISOS)

7. El 28 de noviembre los Codemandados Juan A. Trinidad Martínez y Anelys Torres presentaron la contestación a la demanda y una Reconvencción.
8. El 30 de noviembre de 2018 los Codemandados Juan A. Trinidad y Anelys Torres presentaron en el Registro de la Propiedad un Acta Aclaratoria del 9 de noviembre de 2018 acompañada de una Certificación de mensura del 4 de septiembre de 2018 y un plano de mensura preparado por el Ing. Héctor A. Rivera Rosado. (VÉASE ANEJO 4: ACTA ACLARATORIA DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2018 ACOMPAÑADA DE UNA CERTIFICACIÓN DE MENSURA DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y UN PLANO DE MENSURA PREPARADO POR EL ING. HÉCTOR A. RIVERA ROSADO)
9. Según consta en las Certificaciones del Registro de la Propiedad de las Fincas #485 y #473, las propiedades en controversia no tuvieron dueño en común. (VÉASE ANEJO 5: CERTIFICACIONES DE PROPIEDAD INMUEBLE FINCAS #473 Y #485)
10. La escritura de compraventa de la propiedad del inmueble, no contiene la restricción de que adquiere la propiedad "as is". (VEASE ANEJO 6: ESCRITURA #65 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 1993)
11. No existe controversia en torno a la colindancia de los terrenos, tal cual surge del Acta que se levantó el día de la Inspección ocular, la cual fue notificada el 20 de diciembre de 2019 y no fue objetada. Ambos Peritos de las partes establecieron que el muro amarillo con la parte que da hacia el solar #1670 es donde está la colindancia y el mismo termina en una sol[a] alineación. (VÉASE ANEJO 7: ACTA DE VISTA OCULAR DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2019)
12. La condición de la colindancia establecida por el muro amarillo es evidente según establecido en la Vista Ocular y como surge de las Fotos. (VEASE ANEJO 8: FOTOS MOSTRANDO MURO AMARILLO QUE ESTABLECE LA COLINDANCIA)
13. La pared que la Parte Demandante tiene permiso a demoler conforme permiso de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, enclava en solar de la Parte Demandante. Esto fue constatado en la Vista Ocular del 6 de diciembre de 2019. (VÉASE ANEJO 9: FOTOS MOSTRANDO PARED EN CONTROVERSIAS Y MURO AMARILLO QUE ESTABLECE LA COLINDANCIA)
14. La parte Demandante tiene derecho a demoler la pared objeto de controversia, la cual está dentro de las colindancias de su solar. (VEASE ANEJO 10: DECLARACIÓN JURADA DE AGRIMENSOR LUIS SOUSA CONFIRMANDO QUE PAREDES, MUROS Y ALEROS ESTÁN DENTRO DE COLINDANCIA DE SOLAR DEL DEMANDANTE)
15. Los Codemandados Juan A. Trinidad Martínez y Anelys Torres cerraron la terraza posterior lado izquierdo y sellaron el techo con un techo de aluminio hace alrededor de 8-10 años. Este es el techo que descansa sobre la pared objeto de controversia e invade la propiedad de la Parte Demandante. Los Codemandados Juan A. Trinidad Martínez y Anelys Torres alegan que dicha obra no requería permiso y que no tienen

fotos, facturas ni documentos de dicha obra. (VEASE ANEJO 11: CONTESTACIÓN A OBJECIONES DE LA PARTE DEMANDADA)

El 22 de mayo de 2020, los apelantes instaron su *Oposición a solicitud de sentencia sumaria*. En dicho escrito, señalaron que la petición de sentencia sumaria descansa casi en su totalidad en el acta de inspección ocular, la que negaron tuviera el alcance pretendido sobre el mecanismo de la sentencia sumaria. Específicamente en cuanto a esto, rechazaron que el instrumento de la inspección ocular pueda utilizarse para establecer de forma sumaria hechos sobre los que no hay controversia. Asimismo, negaron que el techo, la pared o la estructura invadan la propiedad de Family Health. Más aún, afirmaron no oponerse a la demolición, sino más bien que esta debe realizarse sin que se le ocasione daños a su propiedad, razón por la cual sometieron la querrela bajo Ley 140. Así, aseveraron que la petición de sentencia sumaria de Family Health descansa en premisas erróneas e ignora la posibilidad de que la pared que alegan invade su propiedad es una meridiana.

Habiéndosele dado oportunidad para ello, el 5 de junio de 2022 Family Health replicó la oposición de los apelantes. Con tal propósito, en su *Moción en cumplimiento de orden y reiterando solicitud de sentencia sumaria* la parte apelada negó que la pared en controversia se trate de una pared meridiana, tal cual reclaman los apelantes. Por el contrario, señalaron que el expediente judicial demuestra que la construcción hecha en la propiedad de estos- sin los correspondientes permisos- invadió la colindancia de su terreno, por lo que tiene derecho a demolerla como fue solicitado en la *Demanda* se le permita hacer.

Los apelantes, por su parte, mediante *Réplica a moción en cumplimiento de Orden y solicitud de sentencia sumaria parcial* del 24 de junio de 2020 afirmaron que no hay evidencia que demuestre que la pared que fue afectada por la demolición y que pertenece a su estructura está en la

colindancia y reclama que tal demolición debe ser hecha de forma tal que su propiedad no sea afectada. Igualmente, negaron que debía obtenerse permiso para el trabajo de aislación y protección del techo que, según alega Family Health, descansa sobre su alero.

Así las cosas, el 14 de mayo de 2021, Family Health sometió ante la consideración del tribunal una *Solicitud de sentencia sumaria enmendada*. Según indicó en su escrito, la enmienda fue a los efectos de incluir aquellas referencias a los informes periciales preparados en el caso, así como a las deposiciones que los apelantes tomaron a sus peritos durante el descubrimiento de prueba. En virtud de ello, añadió como hechos incontrovertidos propuestos a su solicitud original lo siguiente:

12. Los tres peritos presentes en la Inspección Ocular, [e]l Ing. Rivera por los Codemandados y el Agrimensor Sousa Gallardo y el Arq. Martínez por parte de la Demandante, establecieron que el muro amarillo con la parte que da hacia el solar #1670 es donde está la colindancia y el mismo termina en una sola alineación. (VÉASE ANEJO 10: DECLARACIÓN JURADA DE AGRIMENSOR LUIS SOUSA GALLARDO)

[...]

17. La Parte Demandante contrató como Perito al Agrimensor Luis Sousa Gallardo. (VEASE ANEJO 12: RESUME LUIS SOUSA GALLARDO)

18. El Agrimensor Sousa Gallardo rindió Informe Pericial en marzo 2019 (VEASE ANEJO 13: INFORME PERICIAL DEL AGRIMENSOR LUIS SOUSA GALLARDO)

19. El 23 de agosto de 2019 el representante legal de los Codemandados tomó deposición al Agrimensor Sousa Gallardo, la cual incluida como Anejo 2 a la Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria que presentó el 22 de mayo de 2020. (VÉASE ANEJO 14: DEPOSICIÓN DEL AGRIMENSOR LUIS SOUSA GALLARDO)

20. La Parte Demandante contrató también como Perito al Arq. Emilio Martínez. (VEASE ANEJO 14: DEPOSICIÓN DEL AGRIMENSOR LUIS SOUSA GALLARDO)

21. El Arq. Emilio Martínez rindió Informe Pericial el 8 de julio de 2019 (VEASE ANEJO 16: INFORME PERICIAL DEL ARQUITECTO EMILIO MARTÍNEZ)

22. El 30 de agosto de 2019 el representante legal de los Codemandados tomó deposición al Arq. Emilio Martínez. (VEASE ANEJO 17: DEPOSICIÓN DEL ARQ. EMILIO MARTÍNEZ)
23. La Parte Demandada contrató como Perito al Ing. Héctor A. Rivera (NO NOS CONSTA QUE SE NOS HAYA REFERIDO RESUME DEL ING. RIVERA)
24. El Ing. Héctor A. Rivera rindió Informe Pericial el 27 de junio de 2018 (VEASE ANEJO 18: INFORME PERICIAL DEL ING. HECTOR A RIVERA)
25. Surge de todos los informes periciales que existe construcción sobre el límite de la colindancia.
26. La Junta de Planificación de Puerto Rico aprobó el 28 de febrero de 1962 el Plano de Inscripción Parcial para la Urbanización El Cerezal (Sección Segunda) radicada en el Barrio Monacillos. (VEASE ANEJO 13, PAGS. 18-22)
27. En dicho plano constan las cavidad, rumbos y distancias de los solares de la Demandante y los Codemandados (VEASE ANEJO 13, PÁGS. 19-21)
28. El solar de la Demandante aparece en dicho plano con el número 16, actualmente el 1670 y el de los Codemandados con el número 17, actualmente 1672. (VEASE ANEJO 13, PAGS. 19 y 23)
29. También se constituyó la servidumbre de paso necesaria para la conservación y mantenimiento de las líneas de energía eléctrica. (VEASE ANEJO 13, PAG. 21)
30. Conforme el Plano de Inscripción aprobado por la Junta de Planificación el solar de la Demandante tiene 14 metros en su parte frontal y 15.20 en su parte trasera y un área de cabida de 350.40 metros cuadrados. (VÉASE ANEJO 13, PAGS. 19 y 20)
31. Esta medida fue verificada por el Agrimensor Sousa Gallardo mediante un levantamiento físico en sitio (Plano de Situación) donde computó los rumbos y distancias del plano y los datos geométricos de campo y tomó fotografías encontrando varios puntos de coinciden con el plano de inscripción y las escrituras.
32. No existe en el Registro de la Propiedad rectificaciones de cabidas, ni agrupaciones, ni diferencias de cabidas en torno al solar de la Demandante ni el de los Codemandados. (VEASE ANEJO 14, PAG. 72)
33. En el levantamiento el Agrimensor Sousa encontró físicamente muros y aleros del solar de los Codemandados invadiendo el solar de la Demandante. (VEASE ANEJO 13, PAGS 4 y 24-25)



Al igual que hizo en su petición de sentencia sumaria original, Family Health solicitó que en virtud de los hechos incontrovertidos propuestos el foro primario resolviera que la pared para la cual obtuvo permiso de demolición- así como cualquier estructura, alero o techo que descansa o invada su solar- se encuentra dentro de los límites de su colindancia y, por tanto, procede su demolición. El 15 de julio de 2022, los apelantes se opusieron a la solicitud enmendada de sentencia sumaria. A tales efectos, afirmaron que la petición sometida por Family Health descansaba en el Acta de la inspección ocular celebrada en el caso y en los informes periciales preparados por los peritos y sus deposiciones. Así, rechazaron que dicha Acta, por su propósito, pueda utilizarse en apoyo de una moción dispositiva. De la misma manera, arguyeron que los informes periciales referidos en la moción no constituyen evidencia ya que se requiere la cualificación previa de estos por parte del tribunal. Tras ello, tanto Family Health como los apelantes tuvieron oportunidad de someter una breve réplica y dúplica sobre este asunto.

Atendidos los distintos escritos sometidos por las partes, el TPI dictó la *Sentencia Parcial* apelada en la que acogió algunos de los hechos incontrovertidos propuestos por Family Health en su moción de sentencia sumaria y la enmienda posterior que hizo a esta. **En particular, según la determinación de hecho número 20 de la sentencia estableció “[s]urge de todos los informes periciales que existe parte de una estructura que rebasa el límite de la colindancia hacia dentro del solar de los demandantes.”** En virtud de esta determinación, así como el resto de los hechos determinados, en el dictamen apelado, el foro primario realizó las siguientes expresiones:

Luego de examinar toda la prueba documental, incluyendo deposiciones e informes de peritos y sus anejos, que obra en el expediente y que es admisible o podría serlo en una vista en su fondo, así como los escritos de las partes, este Tribunal determina que no existen controversias genuinas de hechos materiales que impidan la resolución del pleito. A esos efectos, se determina,

primero, la colindancia entre los solares es una línea recta; segundo, la estructura que se construyó en el solar 17 rebasó la colindancia entre los solares; tercero, la parte demandada obstaculizó el ejercicio del derecho de demoler las estructuras que están en el solar de los demandantes y, cuarto, hay unas alegaciones de daños que requieren de una vista evidenciaria.

En el caso de autos, la parte demandada, a pesar de tener a su disposición el Plano de Inscripción y las descripciones de las propiedades del Registro de la Propiedad, se opuso a que la parte demandante ejerciera su derecho a demoler la estructura **que ubica en el solar de su propiedad** conforme al permiso que se le concedió. Por otro lado, los demandados gestionaron un permiso ante la misma oficina de permisos que concedió el permiso a demolición a la parte demandante. Ello, para demoler su estructura (incluyendo la pared que obstaculizó demoler a la demandante). De igual forma, según admitido por los propios demandados Juan A. Trinidad Martínez y Anelys Torres, estos cerraron la terraza posterior del lado izquierdo y sellaron el techo con un techo de aluminio hace alrededor de 8-10 años. Este es el techo que descansa sobre la pared objeto de controversia y **rebasa la colindancia de la parte demandante**. Según alegan, esa obra no requería permiso y reclaman no tener documentos, fotos ni facturas relacionados a la obra.

Lo anterior denota claro menosprecio a los tramites y regulaciones relativas a la construcción. Aún si este Tribunal tomara como cierto que la obra hecha por los demandados era exenta, la Oficina de Permisos claramente establece que se necesita Autorización de Obra Exenta, para lo cual tiene que cumplirse con la Solicitud de Servicio (OP-MSJ-201). Por lo que no mueve a este Tribunal tal argumento. Como parte de los requisitos para obtener permiso de construcción de una obra exenta tiene que radicarse la solicitud de servicio antes mencionada. Además, el estado de derecho vigente dispone que hay que cumplir con los siguientes requisitos. Certificación de Querella (OP-MSJ-32), Memorial Explicativo, donde se deben indicar las obras a realizarse, Evidencia de Titularidad, Autorización del dueño, Croquis, Estimado de Costos en el que debe incluirse costo detallado de materiales, mano de obra y el total, así como la Certificación del Valor del CRIM donde debe incluir número de catastro de la propiedad objeto de la solicitud.

Por tanto, la actitud contumaz de la parte demandada ocasionó y continúa ocasionando daños a la parte demandante quien se ha visto impedida de concluir su proyecto de estacionamiento con un permiso debidamente obtenido y ha tenido que incurrir en gastos para conservar el terreno e impedir accidentes y escorrentías. Además, ha tenido que incurrir en gastos legales para defenderse y poder ejecutar la obra obstaculizada por la parte demandada.

Así, este Tribunal determina que **no existe controversia en torno a dónde es la colindancia, como tampoco existe controversia en que la pared para la cual la parte demandante obtuvo permiso de demolición está dentro de su colindancia**. El Plano de Inscripción, aprobado por la Junta de Planificación y parte de cuya Resolución el cual se anejó al Informe Pericial del Agrimensor Sousa Gallardo, establece las medidas de los solares, las cuales fueron verificadas por el Agrimensor Sousa Gallardo mediante un levantamiento físico que confirmó esas medidas. El solar de la demandante tiene 14 metros en su parte frontal y 15.20 en su parte trasera. **Tanto el perito de los codemandados como los de la demandante confirman que existe construcción sobre la colindancia. Esta condición es clara y evidente. Del informe del Agrimensor Sousa**

**Gallardo se constata las cabidas de ambos solares, la colindancia y que los codemandados tienen pared y aleros dentro del solar de la demandante.** Para llegar a sus conclusiones, tal cual surge de su Informe Pericial, el Agrimensor Sousa, en primer lugar, verificó que las distancias y área del solar coincidieran con el plan de inscripción aprobado por la Junta de Planificación archivado en el Registro de la Propiedad.

[...]

**Del informe del Arq. Martínez se confirma que la pared en controversia se encuentra enclavada en el solar de los demandantes.** De este informe hay que destacar que, aunque originalmente las estructuras en controversia eran de uso residencial, cambiaron de zonificación a uso Comercial, lo cual permitía que las estructuras se extendieran hasta la colindancia, pero dentro de los límites de su colindancia. La construcción de los codemandados dentro del terreno de la demandante y apoyada en la estructura de estos es ilegal. (Énfasis suplido)

Así, resolvió Con Lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Family Health y señaló la vista de daños y perjuicios para el 20 de septiembre de 2022 a las 2:30 de la tarde. En desacuerdo con ello, el 23 de agosto de 2022 los apelantes sometieron una *Solicitud de reconsideración sobre determinación de sentencia sumaria parcial y solicitud de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales*. Esta fue denegada mediante *Resolución* del 28 de noviembre de 2022, notificada el 29.

Insatisfechos aun, el 27 de diciembre de 2022 los apelantes instaron el recurso de apelación de epígrafe en el que afirman que la resolución sumaria del pleito fue errada toda vez que se basó en el Acta de la inspección ocular- propósito no contemplado para este herramienta- y en los informes periciales preparados en el caso, sin que los peritos fueran adecuadamente cualificados durante el juicio.

Atendido el recurso, el 18 de enero del año en curso emitimos *Resolución* mediante la cual, entre otras cosas, ordenamos a la parte apelada a presentar su posición respecto al recurso. En cumplimiento con ello, el 10 de febrero de 2022 Family Health sometió *Alegato de la parte apelada*. Así, con el beneficio de la comparecencia de las partes, estamos en posición de resolver y así procedemos a hacer.

-A-

### La Sentencia Sumaria

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria dispuesto en la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V., R. 36, tiene el propósito primordial de disponer ágilmente de los casos en los que no hay presentes hechos materiales en controversia que requieran la celebración de un juicio. Rivera Matos et al v. Triple-S et al, 204 DPR 1010 (2020) al citar a Roldán Flores v. M. Cuebas et al., 199 DPR 664, 676 (2018). Véase también, León Torres v. Rivera Lebrón, 204 DPR 20, 42 (2020).

Al disponer de una moción de sentencia sumaria, el tribunal tendrá que escudriñar las alegaciones de la demanda o las defensas interpuestas para determinar si existen hechos en controversia que deban esclarecerse mediante un juicio. *Íd.* Este procedimiento es uno beneficioso, tanto para los tribunales como para las partes en un pleito. Por un lado, se agiliza el proceso judicial, lo que representa un alivio a la carga de los tribunales. De otro, provee a los litigantes un mecanismo procesal encaminado a alcanzar un remedio justo, rápido y económico. *Íd.*

La Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que quien solicite un remedio presente una moción fundada en declaraciones juradas o aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor.<sup>2</sup> Esta solicitud puede ser sobre la totalidad de las controversias o sobre cualquier parte de la reclamación solicitada. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

La moción bajo la discutida regla, será notificada a la parte contraria y contendrá: una exposición breve de las alegaciones de las partes; los asuntos litigiosos o en controversia; la causa de acción, reclamación o parte

---

<sup>2</sup> Igual solicitud podrá presentar la parte contra quien se ha formulado una reclamación. Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 36.2.

respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, estableciendo la página o páginas de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que apoye tal hecho. Además, deberá exponer las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentar el derecho aplicable y contener el remedio que debe ser concedido.<sup>3</sup>

La parte que se oponga a la moción de sentencia sumaria, deberá así hacerlo dentro del término de veinte (20) días desde su notificación. De igual forma, deberá hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 432 (2013). Las meras afirmaciones no bastan. Rodríguez Méndez v. Laser Eye, *supra*. Quien se oponga a una moción de sentencia sumaria no puede descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación. Si no, viene obligada a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho el promovente en su solicitud, ya que, de incumplir con ello, corre el riesgo de que se dicte sentencia sumaria en su contra, de proceder en derecho. Tampoco puede traer en su oposición, de manera colateral, defensas o reclamaciones adicionales que no consten en el expediente judicial del tribunal al momento en que se sometió la moción dispositiva en cuestión. León Torres v. Rivera Lebrón, *supra*, págs. 43 y 54. Es por lo que, si los hechos propuestos conforme la Regla 36.3 no son controvertidos, de proceder, podrán considerarse como admitidos tales hechos y se dictará sentencia. Roldán Flores v. M. Cuebas et al., *supra*, pág. 677. Sin embargo, el no presentarse oposición a una moción de sentencia sumaria no impide que el tribunal falle en contra del promovente de esta. Ya que esta “puede

---

<sup>3</sup> Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.

dictarse a favor o en contra del promovente, según proceda en derecho.”. Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos., 144 DPR 563, 575 (1997).

Al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador debe actuar guiado por la prudencia y ser consciente en todo momento que su determinación puede conllevar el que se prive a una de las partes de su “día en corte”, componente integral del debido proceso de ley. León Torres v. Rivera Lebrón, *supra*, citando a Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307 (2013). Así pues, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que si en virtud de una moción bajo sus disposiciones no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, no se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y aquellos que están realmente y buena fe controvertidos. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 112-113 (2015).

#### La revisión judicial bajo la Regla 36 de Procedimiento Civil

Al momento de revisar las solicitudes de sentencias sumaria, los tribunales revisores se encuentran en la misma posición que el tribunal de primera instancia. Rivera Matos v. ELA, *supra*, mencionando a Roldán Flores v. Cuebas et al, *supra*, y Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*. Por ello, debemos regirnos por la Regla 36 de Procedimiento Civil y aplicar los criterios de esta. No obstante, no podemos tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el TPI. Tampoco podemos adjudicar los hechos materiales en controversia, por ser una tarea que le compete al foro de instancia luego de celebrarse un juicio. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 118.

Así pues, al estar en la misma posición que el foro de instancia, debemos cerciorarnos de que tanto la moción de sentencia sumaria como

su oposición cumplan con los requisitos de forma de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. En el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, debemos examinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, en cumplimiento con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, tenemos que exponer concretamente cuáles son los hechos materiales sobre los que encontramos existe controversia y cuáles están incontrovertidos. En caso de encontrar que los hechos materiales están incontrovertidos, procederemos pues a revisar de *novvo* si el foro apelado aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Id.*, pág. 119.

-B-

#### La inspección ocular

La Regla 1102 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI R. 1102. CITA, dispone que:

La inspección ocular es un medio de prueba que el Tribunal puede admitir cuando lo permita la ley o conforme a su poder inherente para recibir las pruebas y hacer justicia. En toda inspección ocular el Tribunal levantará un acta detallada del trámite y los hechos observados que formará parte de los autos con el valor probatorio que corresponda luego de presentada toda la prueba. El Tribunal puede denegar una inspección ocular a base de los factores señalados en la Regla 403.

El propósito de una inspección ocular es auxiliar al jurado, o juez en su caso, a apreciar correctamente la prueba que haya desfilado o se proponga desfilarse ante él. Pueblo v. Cruz, 60 DPR 116 (1942). La determinación de si es necesario celebrar una inspección ocular es discrecional del juzgador de hechos. *Íd.* Véase también Emanuelli Fontáñez v. Emanuelli Suro, 87 DPR 380 (1963). Los tribunales deben levantar acta de sus inspecciones oculares. No obstante, la omisión de levantar el acta no da lugar a la revocación si no se solicita reconsideración de la sentencia o un nuevo juicio por error en los hechos constatados en la inspección o las circunstancias del caso demuestran que la omisión no fue perjudicial.<sup>4</sup> La

---

<sup>4</sup> Lampón v. Línea Romero, 60 DPR 212 (1942).

observación directa del juez de la cosa en controversia es generalmente aceptada como medio de prueba eficaz e imparcial. Emanuelli Fontáñez v. Emanuelli Suro, *supra*, a la pág. 383.

### III

Tal como indicamos durante la exposición del trámite procesal del caso, los apelantes apuntan que la sentencia parcial emitida en el presente caso descansa en prueba carente de autenticación o valor probatorio que permitiera que el foro primario resolviera sumariamente como hizo. Específicamente, afirman que la aplicación por parte del tribunal del Acta de la inspección ocular celebrada en el caso es contraria al propósito contemplado para esta herramienta. Igualmente, aseveran que el TPI estaba impedido de considerar los informes periciales preparados para el caso, toda vez que los peritos que los prepararon no han sido adecuadamente cualificados durante el juicio.

Debido a que la Sentencia cuya revocación persiguen los apelantes fue dictada sumariamente, nos compete antes que cualquier cosa, evaluar si las partes cumplieron con los requisitos formales establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil. Efectuado este ejercicio, resolvemos que la *Moción solicitando sentencia sumaria* sometida por Family Health el 29 de abril de 2020, así como la *Solicitud de sentencia sumaria enmendada* que presentó el 14 de mayo de 2021 cumplen con los requisitos de forma recabados en nuestro ordenamiento procesal. Vemos que, en estos escritos, Family Health señala mediante párrafos enumerados aquellos hechos sobre los que alega no existe controversia y hace referencia a aquella prueba en el expediente o que somete con su moción que apoya cada uno de estos hechos. De la misma manera, concluimos que los apelantes cumplieron en lo sustancial con los requisitos que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra* impone en cuanto a cómo debe oponerse la parte promovida a estos escritos.



Siendo ello así, nos corresponde evaluar los escritos sometidos por las partes, así como la totalidad del expediente ante nuestra consideración, de forma tal que sopesemos si existen controversias sobre hechos medulares que impidan la resolución sumaria de la controversia de autos o, si, por el contrario, tal cual aducen los apelantes el foro primario estaba impedido de dictar la sentencia sumaria apelada.

Efectuado este ejercicio, tras examinar las distintas mociones sometidas por las partes y la sentencia apelada, juzgamos que no existe controversia sobre los hechos medulares de la causa de epígrafe. De igual manera, concluimos que en el presente caso no existía impedimento alguno en derecho para denegar la moción de sentencia sumaria de la parte apelada y resolver el pleito sumariamente a su favor.

La determinación de hechos incontrovertidos establecida por el foro primario en la sentencia apelada descansa en los documentos sometidos ante su consideración por ambas partes; aquellos asuntos admitidos o estipulados por las propias partes; así como en las observaciones hechas, los sucesos acaecidos y los temas discutidos durante la inspección ocular que se celebró en el caso. Estudiado minuciosamente el legajo apelativo, para todos los efectos encontramos probados cada uno de estos hechos. Basado en ello, resolvemos también que la aplicación del derecho efectuada por el TPI fue correcta.

La parte apelante intenta derrotar esta contención al argumentar que el TPI no se encontraba en posición de resolver la controversia mediante el mecanismo de sentencia sumaria. Sobre ello, y a estos fines, en su recurso argumenta que los informes periciales en los que descansó la sentencia apelada no son admisibles hasta tanto se celebre un juicio, toda vez que es necesaria su cualificación **durante el juicio o vista evidenciaría**. Igualmente, asevera que la mayoría de los hechos incontrovertidos expuestos en la sentencia están apoyados en la inspección ocular celebrada

y que, conforme el lenguaje de la Regla 1102 de Evidencia, *supra*, las observaciones del tribunal no podían ser consideradas hasta tanto el juzgador o la juzgadora de hechos reciba la totalidad de la prueba del caso, o sea, hasta que se celebre una vista evidenciaria o el juicio.<sup>5</sup> Así, y descansando en estos dos argumentos, los apelantes argumentan que la herramienta de la sentencia sumaria no estaba disponible en el presente caso, teniéndose que esperar al juicio para resolverse el mismo.

Advertimos que, al levantar los argumentos antes consignados, los apelantes no citan jurisprudencia ni referencia legal alguna que establezca su postura o nos permita concluir la validez de sus argumentos. Al contrario, en sus planteamientos se limitan a meramente a así aseverar. Un estudio de la Regla 1102 de Evidencia, *supra*, así como su jurisprudencia interpretativa no nos permiten coincidir con tal livianamente argumentada postura.

Primero, el lenguaje de la mencionada regla reconoce la inspección ocular como un medio de prueba válido. Como tal también lo reconoce la jurisprudencia interpretativa de la inspección ocular cuando se estableció que la observación directa del juez de la cosa en controversia es aceptada como un medio de prueba eficaz e imparcial.<sup>6</sup> La discutida regla también instruye a que, al celebrarse la inspección ocular, se levante un acta detallada del trámite y los hechos observado durante esta. Esta acta, formará parte de los autos con el valor probatorio que corresponda atribuírsele **luego de presentada toda la prueba.**<sup>7</sup>

Como puede observarse, la expresión contenida en Regla 1102 de Evidencia, en cuanto a cuándo podrá atribuírsele un valor probatorio a las

---

<sup>5</sup> Estimamos importante resaltar que la objeción que los apelantes levantan en cuanto a la inspección ocular se limita al momento dentro del litigio en el que se consideraron las observaciones hechas durante su celebración. No surge del legajo apelativo que estos impugnaran el contenido del Acta de la inspección ocular una vez esta fue notificada. O sea que en cuanto a lo observado en la vista ocular, no se sometió argumento alguno que señale que lo consignado en el Acta fuera errado.

<sup>6</sup> Véase, Emanuelli Fontáñez v. Emanuelli Suro, *supra*.

<sup>7</sup> Véase, Regla 1102 de Evidencia, *supra*.

observaciones hechas durante la inspección ocular no condiciona su aplicación a la celebración de un juicio, sino a cuando se presente toda la prueba. Por lo tanto, la interpretación ofrecida por los apelantes en cuanto a la necesidad de celebrarse un juicio como condición para que un juez o jueza pueda considerar lo que por virtud de una inspección ocular le consta es equívoca.

La moción de sentencia sumaria es un instrumento mediante el cual una parte puede presentar ante la consideración del tribunal toda la prueba con la que cuenta para demostrar que no hay controversia sobre los hechos materiales del caso que exija la celebración de un juicio. En el presente caso, la parte apelada sometió toda la prueba con la que contaba para evidenciar que no existía una controversia sobre hechos medulares que exigiera la celebración de un juicio. Quiere ello decir, que tal cual exige nuestro ordenamiento jurídico, para rebatir tal aseveración, los apelantes estaban obligados a someter toda la evidencia con la que contaban que demostrara que, efectivamente, en el caso existía una controversia que hacía necesaria la celebración de un juicio o una vista evidenciaria. De así no hacerlo, asumían el riesgo de que se dictara sentencia sumaria en su contra.

Ahora, es la contención de los apelantes que en la situación específica del caso de epígrafe el tribunal no tuvo ante sí toda la prueba, y por tanto no podía hacerse referencia a la inspección ocular. Así, alegan que los informes periciales sometidos en apoyo de la solicitud de sentencia sumaria son inadmisibles ya que estos no fueron cualificados durante un juicio o una vista evidenciaria. Sin embargo, como ya mencionamos, en la discusión de sus conjeturas, los apelantes no citan jurisprudencia ni disposición legal alguna que apoye ninguna de las contenciones incluidas en su recurso. Esto, no solo ocasiona que sus planteamientos sean débiles e infundados y que no nos hayan ubicado en posición de así ultimar, sino que constituye un incumplimiento parcial con las disposiciones reglamentarias que rigen

la presentación de los recursos apelativos.<sup>8</sup> Por todo ello, y conforme adelantáramos, resolvemos que los hechos incontrovertidos enunciados por el foro primario en la sentencia apelada se sustentan con la evidencia contenida en el expediente. Así pues, no existía impedimento alguno para que el foro dictara la sentencia sumaria parcial emitida.

#### IV

Por los fundamentos antes enunciados, **confirmamos** la *Sentencia Parcial* emitida en la causa de epígrafe con fecha del 8 de agosto de 2022, notificada en autos el día 10 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan.

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

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

---

<sup>8</sup> La Regla 16(C)(f) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece que como parte del contenido del cuerpo de una apelación deben incluirse una discusión de los errores señalados, **incluyendo las disposiciones de ley y la jurisprudencia aplicable.**