

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

LEODIAS CLEMENT ADAMS VICE

Apelado

v.

SUCESIÓN DE HERMINIO PAGÁN
PIERETTI Y DOLORES MARÍA RÍOS
ADROVER, COMPUESTA POR MARÍA
FELICITA PAGÁN RÍOS, GLORIA
INÉS PAGÁN RÍOS, ADA RITA
PAGÁN RÍOS E HIRAM HERMINIO
PAGÁN RÍOS

Apelante

KLAN202300394

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Utuaado

Caso Núm.
LAC2018-0024

Sobre:
Acción
Reivindicatoria

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y el Juez Monge Gómez

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2023.

I.

El 1 de junio de 2018, el Sr. Leodias Clement Adams Vice presentó *Demanda* sobre acción reivindicatoria contra la Sucesión Pagán Ríos.¹ Alegó que la Sucesión Pagán Ríos ha estado ocupando y disfrutando de los frutos de una franja de terreno de su finca ubicada en el Barrio Pellejas de Adjuntas,² ilegalmente y sin consentimiento durante aproximadamente doce

¹ La sucesión Pagán Ríos es la Sucesión de Herminio Pagán Pieretti y Dolores María Ríos Adrover, que está compuesta por sus hijos María Felicita Pagán Ríos, Gloria Inés Pagán Ríos, Ada Rita Pagán Ríos e Hiram Herminio Pagán Ríos.

² La finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad, sección de Utuaado como:
“**RÚSTICA:** Finca radicada en el Barrio Pellejas del término municipal de Adjuntas, Puerto Rico, compuesta de cincuenta y dos (52) cuerdas, equivalentes a veinte (20) hectáreas, cuarenta y tres (43) áreas, ochenta (80) centiáreas y ochenta (80) miliáreas o doscientos cuatro mil trescientos ochenta punto ochenta metros cuadrados (204,380.80 m.c.), en lindes: **Norte**, finca de Programas Sociales; al **Sur**, Pedro Lugo Serrano; al **Este**, Rio Pellejas y Sucesión de Jorge Lucas P. Valdivieso; y **Oeste**, Pedro Lugo Serrano. Enclava en esta finca una casa de hormigón armado techada de zinc destinada a vivienda y cuatro casas para agregados. Se forma por agrupación de cinco fincas inscritas a favor de los esposos Eloy Cardona Rivera y Dominga Rivera Maldonado, conocida también por Dominga Vázquez Maldonado, las cuales se relacionan como sigue: (a) la número cuatro mil quinientos setenta y ocho, compuesta de cinco cuerdas, inscrita al folio cincuenta y seis del tomo ciento veinte de Adjuntas, inscripción primera, libre de cargas; (b) la número seis mil cincuenta y uno, compuesta de siete y media cuerdas, inscrita al folio noventa y ocho del tomo ciento diecinueve de Adjuntas, digo, cuatro mil quinientos

(12) años. En su *Demanda*, acompañó un estudio de título como prueba de su titularidad sobre la finca e incorporó una descripción de la porción de terreno ocupada por la Sucesión Pagán Ríos.³ Solicitó que, el Tribunal de Primera Instancia lo declarara único dueño de la propiedad y condenara a la Sucesión Pagán Ríos a pagar la suma de \$150,000.00, en concepto de frutos.

Por su parte, en su *Contestación a Demanda*, la Sucesión Pagán Ríos negó que los lindes del bien inmueble estuvieran en controversia. Sostuvo que, a través de la *Demanda* fue que obtuvo conocimiento de que se había realizado un Plano de Mensura por el Agrimensor Félix Thillet Rosado.

Luego de varios trámites procesales, el 14 de julio de 2020, la Sucesión Pagán Ríos presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* y la desestimación de la *Demanda*. Alegó que, procedía dictar sentencia sumaria al haber errores en la confección del Plano de Mensura preparado por el Agrimensor Félix H. Thillet Rosado. Añadió que, de la faz de la *Demanda* se desprendía que la Sucesión Pagán Ríos había estado en posesión de la alegada porción de la finca al menos por treinta y siete (37) años.

El 4 de septiembre de 2020, el señor Adams Vice presentó *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria presentada por la Parte Demandante*. Sostuvo que, desde el inicio había presentado datos registrales que acreditaban su

cincuenta y cuatro, compuesta de siete y media cuerdas, inscrita al folio noventa y ocho del tomo ciento diecinueve de Adjuntas, inscripción primera, libre de cargas; (c) la número tres mil seiscientos sesenta y cinco, compuesta de siete cuerdas, inscrita al folio ciento cuatro vuelto del tomo noventa de Adjuntas, inscripción quinta, libre de cargas; (d) la número doscientas cincuenta y seis, de treinta cuerdas, al folio noventa y nueve del tomo ciento treinta y tres de Adjuntas, inscripción décimo octava la cual se halla afecta con una servidumbre de paso a favor de la Autoridad de las Fuentes Fluviales de Puerto Rico [ahora Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico]; (e) y de la número seis mil cincuenta y uno, compuesta de dos y media cuerdas, al folio ciento cuarenta y dos del tomo ciento setenta de Adjuntas, inscripción segunda, libre de cargas. Y por la escritura que motiva este asiento que es copia de la número ciento cincuenta y nueve, otorgada en Utuado, el catorce de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve ante el notario Luis Pérez Matos, resulta que Eloy Cardona Rivera, mayor de edad, casado con Dominga Rivera Maldonado conocida como Dominga Vázquez Maldonado, agricultor y vecino de Adjuntas, manifiesta que dichas fincas colindan entre sí y son de la misma naturaleza, por lo que las agrupa para que formen un solo cuerpo, bajo una sola inscripción, y así se inscriba en el Registro con un valor de diez mil dólares.”

³ Dicha porción de la finca se describe, así:

----**RÚSTICA**: Franja de terreno localizada en el Barrio Pellejas del término municipal de Adjuntas, Puerto Rico, con una cabida superficial de dos punto mil novecientos nueve (2.1909) cuerdas. Con lindes, por el **Norte**, con camino municipal por el **Sur**, con la finca de su procedencia, por el **Este**, con la Sucesión de Don Herminio Pagán, por el **Oeste**, con el Camino Las Cruces. --

justo título y, por lo tanto, era legítimo dueño de la finca en controversia cumpliendo así con los elementos de su causa de acción. Añadió que, la alegación de usucapión era improcedente en derecho, toda vez se trataba de una prescripción adquisitiva de mala fe, y la Sucesión Pagán Ríos no había cumplido con los requisitos impuestos por ley.

El 27 de mayo de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* y declaró “No Ha Lugar” la *Moción de Sentencia Sumaria*. Resolvió que los hechos incontrovertidos no eran suficientes para que procediera la desestimación. Razonó que, al tratarse de una acción reivindicatoria se debía cumplir con los requisitos impuestos por ley. Concluyó que, al momento existía controversia sobre si la Sucesión Pagán Ríos había estado ocupando la posesión de la franja de terreno. Además de que, la prueba y argumentos esbozados por la Sucesión Pagán Ríos no demostraron que los errores señalados en el Plano de Mensura afectaron la titularidad del señor Adams Vice.

El 2 de noviembre de 2021, el señor Adams Vice envió a la Sucesión Pagán Ríos el plano de mensura enmendado. Por su parte, el 15 de diciembre de 2021, la Sucesión Pagán Ríos radicó *Moción en Cumplimiento de Orden* e informó que no presentaría un plano porque su perito entendía que no era necesario.

Así las cosas, el 18 de enero de 2022, en una vista sobre el estado de los procedimientos las partes informaron que se habían cancelado las deposiciones y que se daba por culminado el descubrimiento de prueba. El 31 de enero de 2022, el señor Adams Vice presentó *Sentencia Sumaria Parcial* y solicitó que, se dictara sentencia a su favor reivindicando la franja de terreno ocupada ilegalmente por la Sucesión Pagán Ríos. El 22 de febrero de 2022, la Sucesión Pagán Ríos presentó *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*. Argumentó que, no procedía la acción reivindicatoria al no haberse configurado un derecho de propiedad sobre el inmueble que se reclamaba.

El 26 de febrero de 2022, notificada el 1 de marzo de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Orden* en la cual dio por sometido el caso. El 10 de marzo de 2022, el señor Adams Vice presentó *Réplica a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*. Manifestó que la Sucesión Pagán Ríos presentó documentos que nunca fueron objeto del descubrimiento de prueba y, por consiguiente, se sometieron fuera del término provisto para ello. Insistió en la improcedencia de la doctrina de usucapión para probar la posesión, al no haber sido incluida previamente en las defensas afirmativas.

El 14 de octubre de 2022, notificada el 24 de noviembre de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia* y declaró “Ha Lugar” la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* instada por el señor Adams Vice.⁴ Inconforme, el 8 de noviembre de 2022, la Sucesión Pagán Ríos presentó *Moción de Reconsideración de Sentencia*. El 9 de enero de 2023, el señor Adams Vice presentó *Oposición a Moción de Reconsideración*.

El 5 de abril de 2023, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia Enmendada*. En la nota al calce número uno (1) el Foro primario enfatizó que, enmendaba la *Sentencia* del 14 de octubre de 2022 **únicamente** a los fines de aclarar los señalamientos de la Sucesión Pagán Ríos en torno a las alegadas contradicciones entre la *Resolución* del 27 de mayo de 2021 y la *Sentencia* del 14 de octubre de 2022. Finalmente, el Foro primario reiteró que le concedía el remedio solicitado al señor Adams Vice.

Aún insatisfecha, el 4 de mayo de 2023, la Sucesión Pagán Ríos acudió ante nos mediante *Apelación*. Plantean:

PRIMER ERROR: INCIDIÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR HA LUGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA PARCIAL PRESENTADA POR EL APELADO AL NO TOMAR EN CUENTA E IGNORAR, SIN FUNDAMENTO PARA ELLO, HECHOS MATERIALES IMPORTANTES QUE NO PODÍAN SER PASADOS POR ALTO; CUANDO POR EL CONTRARIO EL TRIBUNAL APELADO, SIN JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTO ALGUNO PARA ELLO, LE CONCEDE GRAN PESO Y VALOR A UN HECHO IRRELEVANTE E INMATERIAL Y BASA SU DECISIÓN EXCLUSIVAMENTE EN EL MISMO; Y CUANDO, NO OBSTANTE CONSIDERAR Y TOMAR EN CUENTA TODOS LOS HECHOS MATERIALES E IMPORTANTES

⁴ Al tratarse la acción reivindicatoria de la única causa de acción que subsistía entre las partes al momento, su adjudicación constituyó una sentencia final.

Y DESCARTAR LOS IRRELEVANTES, EL TRIBUNAL A QUO LIVIANAMENTE SOPESA Y CALIBRA LOS MISMOS, EN PARTICULAR, SOBRE EL TANQUE DE AGUA QUE FIGURA EN LA COLINDANCIA OESTE; SOBRE LA FECHA DE PREPARACIÓN DEL PLANO DE MEDURA EN EL 2015 Y LA CONTRATACIÓN Y TRABAJOS REALIZADOS ENTRE JUNIO Y JULIO 2018, ENTRE OTROS HECHOS MATERIALES EN CONTROVERSIAS.

SEGUNDO ERROR: INCIDIÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, AL EMITIR DICTÁMENES CONTRADICTORIOS E INCONSECuentes, MEDIANTE SU SENTENCIA DE 14 DE OCTUBRE DE 2022 Y SENTENCIA ENMENDADA DE 29 DE MARZO DE 2023, CONCLUYENDO QUE NO PROCEDE LEVANTAR LA DEFENSA DE USUCAPIÓN POR HABERLA RENUNCIADO LA SUCESIÓN CUANDO YA EL TRIBUNAL A QUO HABÍA ACOGIDO MEDIANTE SU RESOLUCIÓN DE 27 DE MAYO DE 2021, QUE ERA UN ASUNTO DE HECHO Y DERECHO A DILucidARSE EN JUICIO EN SU FONDO.

TERCER ERROR: INCIDIÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY AL ABSTRAERSE DE LA LEY DEL CASO Y PRIVAR A LA SUCESIÓN PAGÁN RÍOS DE SU DÍA EN CORTE Y DE SU PROPIEDAD.

CUARTO ERROR: INCIDIÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD, EN SU MODALIDAD REIVINDICATORIA, IGNORANDO QUE LA SUCESIÓN PAGÁN RÍOS TENÍA TÍTULO DOMINICAL Y QUE EL SEÑOR ADAMS VICE NO SOLICITÓ LA NULIDAD DEL MISMO.

El 2 de junio de 2023, el señor Adams Vice instó *Alegato de la Parte Apelada Leodias Clement Adams Vice*. Sostuvo que, en la solicitud de sentencia sumaria se demostró con evidencia suficiente que procedía el remedio solicitado. Con el beneficio de ambas comparecencias, el Derecho y jurisprudencia aplicable, procedemos a resolver.

II.

A.

El mecanismo de sentencia sumaria provisto por la Regla 36 de Procedimiento Civil, permite la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, es decir, de aquellos hechos que puedan afectar el resultado de la reclamación bajo el derecho sustantivo aplicable.⁵ De manera que, cuando los documentos no controvertidos que acompañan la moción de sentencia sumaria demuestran que no hay una controversia de hechos esenciales y pertinentes,

⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 36; SLG *Fernández-Bernal v. RAD-MAN San Juan*, 208 DPR 310 (2021); *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664 (2018); *Bobé et al. v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6 (2017).

se prescinde de la celebración de un juicio y por lo tanto, únicamente resta aplicar el Derecho.⁶

Para prevalecer por la vía sumaria, la parte promovente deberá presentar prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción.⁷ Con ese fin, deberá desglosar los hechos que alega no están en controversia con referencia específica a la prueba admisible y sustancial que lo sustenta.⁸ Por el contrario, ante una solicitud de sentencia sumaria el promovido no deberá tomar una actitud pasiva ni descansar solamente en sus alegaciones. Este debe controvertir la prueba presentada por el promovente, mediante contestación detallada y específica sobre aquellos hechos pertinentes acompañada de prueba admisible, y así demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio.⁹

Si el promovido se cruza de brazos, se expone a que dicten sentencia sumaria en su contra sin la oportunidad de un juicio en su fondo.¹⁰ Ahora bien, si el promovido no contraviene la prueba presentada en la solicitud de sentencia sumaria, no necesariamente significará que procede automáticamente la concesión de la sentencia.¹¹ Esto es así porque la sentencia sumaria puede dictarse a favor o en contra del promovente, según proceda en Derecho.¹² Es decir, se debe cumplir con el criterio rector de que los hechos incontrovertidos y la evidencia de autos demuestren que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente.¹³

Como Tribunal de Apelaciones estamos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar una solicitud de sentencia sumaria. Por ello, debemos revisar que tanto la moción de sentencia

⁶ *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, 205 DPR 796 (2020); *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20 (2020); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

⁷ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

⁸ *León*, 204 DPR, págs. 41-42; *Roldán*, 199 DPR, pág. 676.

⁹ *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914, 933 (2010); *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, 774 (2010).

¹⁰ *León*, 204 DPR, págs. 41-42.

¹¹ *SLG Fernández-Bernal*, 208 DPR; *Piovanetti*, 178 DPR, pág. 174.

¹² *Rosado*, 205 DPR, págs. 808-809; *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563 (1997).

¹³ *Rosado*, 205 DPR, pág. 809.

sumaria como la oposición cumplan con la Regla 36 de Procedimiento Civil.¹⁴ En esa tarea, utilizamos los mismos criterios que el ordenamiento le impone al Foro primario para analizar la procedencia de la moción de sentencia sumaria. No podemos considerar evidencia que las partes no presentaron en el tribunal *a quo*. Las partes que recurren ante nos, no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del Foro de instancia. En vista a que nuestra revisión es *de novo*, debemos examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la moción de sentencia, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

B.

El Art. 280 del Código Civil de 1930,¹⁵ dispone que la propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra. La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla. En tal sentido, se han establecido las acciones protectoras del dominio. Dentro de estas, figura la acción reivindicatoria.¹⁶

La acción reivindicatoria, trata de la acción mediante la cual el propietario de una cosa la reclama de quien la tenga o la posea. Para ello deberá identificar adecuadamente el objeto, probar que es suyo y probar que está indebidamente en posesión del demandado.¹⁷ En cuanto al requisito de probar que la cosa es suya, quien reclame ser dueño de algo, no puede descansar únicamente en los vicios que tenga el título del demandado para así probar su título.¹⁸

Sobre el requisito de identificación, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sostenido que, para instar una acción reivindicatoria, el demandante tiene que identificar de manera clara y precisa el objeto que reclama; establecer que tiene un derecho de propiedad sobre la misma; dirigir la acción contra

¹⁴ *Meléndez*, 193 DPR, págs. 118-119.

¹⁵ 31 LPRA § 1111. (Vigente al momento de los hechos).

¹⁶ *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142 (2006).

¹⁷ *Íd.*, pág. 157.

¹⁸ *Castrillo v. Maldonado*, 95 DPR 885, 891-892 (1968).

quien la tenga en su posesión y; que el poseedor demandado no tenga ningún derecho que justifique su pretensión de retener la cosa frente al propietario.¹⁹

Consustancialmente, se ha establecido que la acción reivindicatoria procede en aquellas instancias en que los límites de diversos fundos contiguos están ya debidamente demarcados, o cuando como consecuencia de la demarcación, hay necesidad de reivindicar terrenos que se creen usurpados.²⁰ Para ello, los que insten acción de reivindicación tienen que poseer de forma incontrovertida el título sobre la propiedad que se pretende reivindicar, aunque el título de la parte demandada sea uno débil o cuestionable.²¹ Es decir, no puede descansar únicamente en los vicios que tenga el título del demandado.²²

No procede, por tanto, una acción que busca reivindicar el dominio sobre un bien inmueble a menos que el que reclama demuestre que es él, y no otro, el legítimo dueño de la propiedad inmueble reclamada, y que la misma y no otra, se encuentra indebidamente en poder del demandado.²³ Dicho de otro modo, mediante la acción reivindicatoria el legítimo propietario de un bien inmueble lo reclama de quien la posea ilegítimamente. Una vez satisfecha debidamente la carga probatoria del demandante, corresponde al demandado probar que tiene mejor título sobre el bien.²⁴

III.

La Sucesión Pagán Ríos sostiene que el señor Adams Vice no probó el cumplimiento de los requisitos de la acción reivindicatoria. No tiene razón. Veamos por qué.

El señor Adam Vice identificó de forma clara y precisa el fragmento de terreno en controversia y, demostró su titularidad. También, luego de confeccionar el Plano de Mensura, dirigió la acción contra los poseedores de la franja de terreno, -la Sucesión Pagán Ríos-. Finalmente, durante los cuatro

¹⁹ *Ramírez*, 168 DPR, pág. 157; *Pérez Cruz v. Fernández*, 101 DPR 365, 374 (1973).

²⁰ *Arce v. Díaz*, 77 DPR 624, 627-628 (1954).

²¹ *Castrillo v. Maldonado*, 95 DPR 885, 891 (1968).

²² *Íd.*, págs. 891-892.

²³ *Íd.*

²⁴ *Íd.*

(4) años que se ha estado ventilando la causa de acción, la Sucesión Pagán Ríos no pudo demostrar que posee un mejor título sobre la franja de terreno en controversia.

En cuanto a la alegación de la Sucesión Pagán Ríos de que adquirió el dominio de la franja de terreno mediante prescripción adquisitiva, esta fue traída tardíamente. Así lo objeto oportunamente el señor Adams Vice, pues no estuvo sujeta al amplio descubrimiento de prueba que hubo entre las partes y que culminó el 18 de enero de 2022.

En fin, de un análisis minucioso del expediente ante nuestra consideración concluimos que la Sucesión Pagán Ríos no pudo establecer que el Foro *a quo* incurrió en error manifiesto o actuó con pasión, prejuicio, parcialidad al emitir su *Sentencia*. El Tribunal de Primera Instancia correctamente decidió que el señor Adams Vice cumplió con cada uno de los requisitos de la acción reivindicatoria. Procede *confirmar* el dictamen apelado.

IV.

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

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

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