

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

ISMAEL BAGUÉ CANDELARIA
ANGELES VICTORIA
FIGUEROA MIRANDA

Apelante

v.

JAIME DORTA RODRÍGUEZ
OFICINA DE GERENCIA DE
PERMISOS
SARYNELLY BRAVO
MARRERO
JAMAL NAYEF ALI Y
LA SOCIEDAD DE BIENES
GANANCIALES BRAVO-
NAYEF

Apelados

MARCOS JOSÉ VÁZQUEZ
RODRÍGUEZ
FULANA DE TAL Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
VÁZQUEZ-DE TAL

Demandados

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

Caso Núm.:
KLAN202300457
AR2022CV01342
(403)

Sobre:
Arrendamiento de
Obras y otros

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Comparecen ante nos el señor Ismael Bagué Candelaria (señor Bagué Candelaria) y la señora Ángeles Victoria Figueroa Miranda (señora Figueroa Miranda) (en conjunto, parte apelante) y solicitan la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida y notificada el 10 de mayo de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo (TPI o foro primario). Mediante el aludido dictamen, el TPI denegó la solicitud de interdicto posesorio presentada por la parte apelante.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se **modifica** la *Sentencia Parcial* apelada y, así modificada, se confirma.

I.

Según surge del expediente apelativo, el 8 de mayo de 2020, el señor Bagué Candelaria otorgó un *Contrato de Opción de Compraventa*¹ con el señor Jaime Dorta Rodríguez (señor Dorta Rodríguez) en el que acordaron que el señor Bagué Candelaria compraría el predio de terreno marcado número nueve (9) en el plano de inscripción, radicado en la Urbanización Paseos de Altamira en el Sector Hato Abajo en Arecibo, Puerto Rico, compuesto de novecientos setenta y nueve punto cero metros cuadrados (979 m.c.). En dicho predio se edificaría una residencia de hormigón y bloques. Se estableció como precio de compraventa de la propiedad la suma de \$515,800.00. Mientras que, el precio de opción de compra convenido fue por la suma de \$150,800.00. Al momento de firmar el contrato, el señor Bagué Candelaria entregaría la suma de \$20,000.00 y el restante se pagaría durante el proceso de construcción de la propiedad.

No obstante, el 28 de julio de 2022, el señor Bagué Candelaria presentó *Demanda*² sobre incumplimiento de contrato, cumplimiento específico, simulación relativa de contrato, perturbación de la posesión e interdicto posesorio, fraude para obtener permiso de uso e interdicto estatutario, simulación de titular de permiso de construcción y permiso de uso, interferencia torticera de contrato por tercero y daños y perjuicios en contra del señor Dorta Rodríguez, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), Sarynelly Bravo Marrero (señora Bravo Marrero) y su cónyuge Fulano de Tal.

¹ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 183-186.

² Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 1-20.

En síntesis, el señor Bagué Candelaria alegó en la Demanda que el señor Dorta Rodríguez le indicó que la residencia objeto de esta controversia se comenzaría a edificar en junio de 2020 y estaría culminada a principios de diciembre de 2020. Sin embargo, adujo que el señor Dorta Rodríguez simuló ser el dueño de la obra con el único fin de disponer de la misma tras realizar gestiones para vender la propiedad a terceros. Además, señaló que el señor Dorta Rodríguez cambió las cerraduras de las puertas que dan acceso a la estructura de vivienda en proceso de construcción. Por ello, el señor Bagué Candelaria solicitó, entre otras cosas, que se emitiera un interdicto posesorio contra el señor Dorta Rodríguez por entender que los actos de este último habían perturbado su posesión de la propiedad.

El 19 de agosto de 2022, la parte apelante presentó *Demanda Enmendada*³, en la que incluyó como codemandados al señor Jamal Nayef Ali, cónyuge de la señora Bravo Marrero, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, matrimonio Bravo-Nayef). Adujo la parte apelante que el 30 de julio de 2022 el señor Dorta Rodríguez y el matrimonio Bravo-Nayef otorgaron una escritura de compraventa sobre la propiedad objeto de esta controversia.

Así las cosas, el 3 de agosto de 2022, el señor Bagué Candelaria presentó *Moción solicitando señalamiento urgente de vista sobre remedio de interdicto posesorio*⁴. Adujo que, en esta misma fecha, el señor Dorta Rodríguez acudió a la propiedad en cuestión a remover a la fuerza y sin consentimiento varios bienes muebles pertenecientes al señor Bagué Candelaria. Sostuvo que se le despojó de pertenencias que estuvieron en su posesión de forma legítima, pacífica y real desde que compró el solar hasta que le

³ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 41-67.

⁴ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 21-24.

cambiaron las cerraduras de las puertas para impedir el acceso al interior de la residencia. Ante ello, el señor Bagué Candelaria solicitó que se emitiera un interdicto de forma que pudiera recuperar la posesión de la propiedad y se le ordenara al señor Dorta Rodríguez abstenerse de cometer actos de dominio o perturbación.

El 18 de octubre de 2022, el señor Dorta Rodríguez presentó *Moción en solicitud para que se deniegue petición de remedio de interdicto posesorio*⁵. En síntesis, arguyó que en el presente caso no es posible restablecer al señor Bagué Candelaria la posesión del inmueble debido a que la propiedad está legítimamente en posesión de terceros. Sostiene que para que el señor Bagué Candelaria sea restablecido en la posesión es necesario despojar de la misma al matrimonio Bravo-Nayef. Por lo tanto, solicitó que se declarara no ha lugar la solicitud de interdicto posesorio.

De igual forma, el 7 de noviembre de 2022, el matrimonio Bravo-Nayef presentó *Moción haciendo nuestra solicitud se deniegue recurso de interdicto posesorio*⁶ mediante la cual se unieron a la solicitud de denegatoria del interdicto posesorio instado por el señor Bagué Candelaria.

El TPI celebró vistas evidenciarias para atender la controversia el 7 de noviembre de 2022, el 27 de enero de 2023 y el 30 de enero de 2023. Examinada la prueba testifical y documental, el 24 de abril de 2023, notificada el 26 de abril de 2023, el foro primario emitió *Resolución*⁷ mediante la cual denegó la solicitud de interdicto posesorio presentada por la parte apelante. Asimismo, ordenó la continuación de los procedimientos.

Así las cosas, el 10 de mayo de 2023, el TPI emitió y notificó *Sentencia Parcial*⁸ en la que denegó y desestimó la solicitud de

⁵ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 141-149.

⁶ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 163-164.

⁷ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 249-276.

⁸ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 358-385.

interdicto posesorio presentada por la parte apelante por no existir razón para posponer dictar sentencia sobre la acción de interdicto posesorio hasta la resolución final del pleito conforme a la Regla 42.3 de las de Procedimiento Civil⁹. Particularmente, el foro primario determinó que:

De conformidad con el Art. 714 del C. Civil de 2020, supra, el demandante Bagué podía adquirir la posesión del inmueble en cuestión de dos formas: de modo originario o derivativo. De inmediato procede descartar el modo originario pues es un hecho indubitado que en este caso ninguna de las partes alega que el demandante Bagué arrebató la posesión del inmueble en cuestión al demandado Dorta sin su consentimiento. Art. 714 del C. Civil de 2020, supra; E. Varsi Rospigliosi, op. cit., p. 99. En su consecuencia, procede concentrar la discusión en determinar si el demandante Bagué adquirió la posesión del inmueble en cuestión de modo derivativo. J. Puig Brutau, op. cit., p. 340. Para que se configure esta forma de adquirir la posesión debe existir un acto de entrega bilateral mediante el cual el poseedor anterior entrega la posesión de la cosa al nuevo adquirente¹⁰.

El TPI dispuso que no se entregó la posesión del inmueble al señor Bagué Candelaria, debido a que ninguna de las cláusulas del contrato hacía referencia a la entrega de la posesión del inmueble. No obstante, el foro primario aclaró que debido a que el alcance del negocio jurídico recogido en el contrato está en controversia, se abstendría en esta etapa de realizar valoraciones adicionales sobre dicho documento¹¹.

En cuanto a la evaluación de los hechos por los cuales el señor Bagué Candelaria entendía que tenía la posesión del bien inmueble en controversia, el TPI determinó que la parte apelante no logró demostrar que poseía la propiedad con exclusividad ni se demostró que el señor Dorta Rodríguez entregó la posesión del inmueble al señor Bagué Candelaria. Asimismo, el TPI consignó las siguientes determinaciones de hecho:

1. La parte demandante Ismael Bagué Candelaria es mayor de edad, casado con la demandante Ángeles Victoria Figueroa Miranda bajo régimen de separación de bienes, doctor en medicina y vecino de Arecibo, Puerto Rico.

⁹ 32 LPRA Ap. V, R. 42.3.

¹⁰ Véase apéndice del recurso de Apelación, pág. 380.

¹¹ Véase apéndice del recurso de Apelación, pág. 381.

2. La parte demandante Ángeles Victoria Figueroa Miranda es mayor de edad, casada con el demandante Ismael Bagué Candelaria bajo régimen de separación de bienes, supervisora y vecina de Arecibo, Puerto Rico.
3. La parte demandada Jaime Dorta Rodríguez es mayor de edad, casado, comerciante y vecino de Arecibo, Puerto Rico.
4. La Oficina de Gerencia de Permisos fue creada mediante la Ley 161- 2009, Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, según enmendada, 23 LPRA §§ 9011 et al, la cual estableció un nuevo marco legal y administrativo que habría de guiar la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos vinculados al desarrollo de obras de construcción y otras actividades relacionadas por parte del gobierno de Puerto Rico; la cual denominó a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) como el organismo administrativo encargado de emitir determinaciones finales y permisos, licencias, inspecciones, certificaciones y cualquier otra autorización o trámite que sea necesario y transfirió a esta agencia las facultades que antes tenían otras agencias, en particular, la ARPE.
5. La parte demandada Sarynelly Bravo Marrero y su esposo Jamal Nayef Ali son mayores de edad, comerciantes, casados entre sí bajo un régimen conyugal de sociedad de bienes gananciales y vecinos de Arecibo, Puerto Rico.
6. El demandante Ismael Bagué Candelaria suscribió un Contrato de Opción de Compraventa con el demandado Dorta Rodríguez, mediante el cual el demandado Dorta Rodríguez, como dueño del solar núm. 9 de la Urb .Paseo de Altamira, en Arecibo, acordó vender una casa residencial de su propiedad una vez construida por éste sobre el referido solar núm. 9 también de su propiedad, y una vez construida la casa residencia y obtenido el permiso de uso, se le venderían al demandante la casa y el solar conjuntamente. Véase Exhibit 1 de la parte demandada, Exhibit 6 de la parte demandante.
7. Dicho predio se describe como sigue conforme a su descripción registral:

Rústica: Solar marcado con el Número Nueve (9) en el plano de inscripción, radicado en el término municipal de Arecibo, Puerto Rico, con una cabida superficial de NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (978.73 MC). En lindes por el NORTE, con remanente de la finca principal (solar número diez (10) en el plano de segregación); por el SUR, con carretera municipal; por el ESTE, con Rafael Romero y por el OESTE con "Calle de Acceso".
8. El solar objeto del acuerdo está ubicado en el Barrio Hato Abajo del pueblo de Arecibo y se identifica como el solar número nueve (9) en el plano de inscripción. Está registrado en el Registro de la Propiedad de Arecibo, Sección I, al folio 123, Tomo 1318 como la Finca 51063.
9. El demandante Ismael Bagué Candelaria interesaba adquirir una residencia familiar para habitarla junto a su esposa Ángeles V. Figueroa Miranda y sus hijas.

- 10.El demandante Ismael Bagué Candelaria contrató y pagó varios contratistas para que hicieran trabajos en la residencia.
- 11.Jaime Dorta Rodríguez e Ismael Bagué Candelaria suscribieron un contrato titulado “Contrato de Opción de Compraventa” el 8 de mayo de 2020.
- 12.Jaime Dorta Rodríguez compareció al contrato antes aludido como Vendedor mientras que Ismael Bagué Candelaria compareció al contrato antes aludido como Comprador.
- 13.Dicho contrato fue redactado por el demandado Jaime Dorta Rodríguez y firmado y aceptado por Ismael Bagué Candelaria.
- 14.Para dicho momento Ismael Bagué Candelaria tenía plena confianza en Jaime Dorta Rodríguez pues compartía con este como miembro de la congregación de la misma iglesia.
- 15.Para esta fecha la edificación de la vivienda no existía.
- 16.En esta etapa de los procedimientos, existe controversia entre las partes sobre la cantidad que se pactó como opción de compraventa.
- 17.Sin embargo, ambas partes coinciden en que la parte demandante cumplió con el pago de la opción de compraventa, aunque ambos difieren de la cantidad.
- 18.Del contrato de opción de compraventa NO surge que el demandado Dorta Rodríguez y el demandante pactaran la venta individualizada del solar núm. 9. En ese sentido, al Tribunal no le mereció credibilidad el testimonio del demandante Bagué que expresó que había adquirido el solar al firmar el contrato de opción de compraventa.
- 19.El contrato de opción lo que estableció fue que el término de la opción era de sesenta (60) días luego de obtener el permiso de uso de construcción.
- 20.El demandante Ismael Bagué Candelaria asumiría el costo de los permisos de construcción, permiso de uso y póliza del Fondo del Seguro del Estado y cualquier pago ante agencias gubernamentales.
- 21.El demandante Ismael Bagué Candelaria pagó al ingeniero Adolfo Cuevas la cantidad de \$7,350.00 para preparar el plano de la construcción, realizar las inspecciones relacionadas al desarrollo y etapas de la obra y someter la solicitud de permiso de construcción a la Oficina de Gerencia de Permisos.
- 22.El demandante Ismael Bagué Candelaria pagó la cantidad de \$2,569.60 por concepto de prima de seguro de construcción para la Corporación del Fondo del Seguro del Estado para generar la póliza correspondiente.
- 23.El Dr. Bagué pagó el 17 de febrero de 2021 los arbitrios municipales, relacionados con la construcción de la propiedad inmueble, Altamira #9, por la cantidad de \$3,850.00.

24. Existe controversia entre las partes sobre cuál es la fecha en que la edificación en controversia estaba habitable, según los parámetros reglamentarios vigentes en nuestro derecho administrativo.
25. El demandante Ismael Bagué Candelaria compró los siguientes artículos, con sus fondos exclusivos, para ser instalados en la edificación en controversia:
- a. Todas las luces exteriores, spotlight #30
 - b. Lámparas exteriores #14 –
 - c. Abanicos de techo para el área de la terraza #3 –
 - d. Lámparas para la marquesina #5 –
 - e. Luces spotlight para el interior de la residencia #32 –
 - f. Lámpara para cada uno de los dormitorios a ser utilizados por las niñas –
 - g. Cristal divisorio de las duchas (3) –
 - h. 2 lámparas para cuarto de música y baile –
 - i. Facia de la cocina y el medio baño –
 - j. 4 lámparas para el área de la isla de la cocina –
 - k. Enseres para la cocina
 - i. Nevera Monogram –
 - ii. 1 horno microondas de pared marca café –
 - iii. 1 horno convencional de pared –
 - iv. Lava platos –
 - v. Lava vasos –
 - vi. Estufa induction (área de isla) –
 - vii. Extractor integrado para la isla (downdraft)
 - l. Enseres para el área de coffee bar
 - i. Lava vasos –
 - ii. Nevera y botellero marca café –
 - iii. Microondas marca café –
 - iv. 2 equipos de almacenaje –.
 - m. loza de la casa se pagó extra (marquesina, terraza, casa, baños y azulejos)
 - n. Pago extra por los cristales de las escaleras y del balcón de la habitación principal –
 - o. Letrero iluminado que identifica la casa –
 - p. Dentro de la casa están los siguientes bienes:
 - i. Juego de comedor y 8 sillas –
 - ii. Juego de mueble del family –
 - iii. 4 stools de la isla –
 - iv. Juego de ollas induction –
 - v. Tope de gas para la cocina marca café –
 - vi. Lavadora y secadora (GE) –
 - vii. Calentador de línea con instalación en cobre –
 - viii. Cuarto de ballet una de las hijas –
 - ix. Lámpara del medio baño –
 - x. Jacuzzi baño master –
 - q. Las puertas de garaje, entrada de la casa y los “rolling doors” de la terraza y del balcón del master no están instaladas, pero si compradas al igual que los aires acondicionados y la casa está preparada para recibir sistema de energía solar (renovable) –
26. Todo lo anterior fue colocado en la residencia con la anuencia del demandado Jaime Dorta.
27. Existe un permiso de uso para la edificación en cuestión.
28. La opción de compraventa no fue ejercida por la parte demandante. Aunque hay controversia entre la parte demandante y el codemandado Dorta sobre el precio real de compraventa del terreno y edificación en cuestión, la realidad es que la parte demandante no presentó evidencia que demostrara que efectivamente pagó o

consignó el precio de compraventa de la propiedad (terreno y edificación).

29. El Sr. Bagué Candelaria, su esposa e hijas, visitaban con frecuencia la construcción y tenía un beeper para abrir el portón del control de acceso de la urbanización y un set de llaves para abrir la edificación. El set de llaves le fue entregado por parte de empleados del codemandado Jaime Dorta, el Sr. Ricardo Afanador. Exhibit 19 de la parte demandante.
30. En el verano de 2022 el Sr. Jaime Dorta Rodríguez requirió al Sr. Bagué Candelaria que removiera sus pertenencias que estaban en el inmueble en controversia.
31. Las cerraduras del acceso a la residencia en Altamira 9 se cambiaron a mediados de junio de 2022 por personal del codemandado Jaime Dorta Rodríguez y autorizados por este.
32. Del testimonio del Sr. Nayef surge que cuando visitó la propiedad antes de comprarla en julio de 2022 observó enseres y cajas selladas en el interior de la residencia que no le pertenecían.
33. El 30 de julio de 2022 los codemandados Jamal Nayef Ali y Sarynelly Bravo Nazario otorgaron con Jaime Dorta Rodríguez la Escritura de Compraventa Núm. 12, ante la Notario Saryann Ramos Maldonado, en cuanto a la propiedad objeto de este pleito.
34. Ese mismo día se les entregó las llaves a los codemandados Jamal Nayef Ali y Sarynelly Bravo Nazario.
35. El 3 de agosto de 2022 se removió de la marquesina de la casa en controversia un auto Ford Mustang propiedad del demandante que este había sido colocado deliberadamente para obstruir la entrada y salida de la casa en cuestión. Véase Exhibit 2 estipulado por las partes.
36. Ese mismo 3 de agosto de 2022 se removieron varios bienes muebles que se habían colocado en la residencia por el demandante Bagué.
37. Estos bienes muebles fueron transferidos y almacenados en un predio que pertenece al codemandado Dorta.
38. Estos muebles continúan al presente en el predio que pertenece al codemandado Dorta.
39. El codemandado Bagué exigió que estos bienes y objetos fueran colocados en el mismo lugar en que se encontraban antes de la remoción.

Inconforme, el 24 de mayo de 2023, la parte apelante instó el presente recurso y señaló al TPI la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL REQUERIR COMO CONDICIÓN PARA LA CONCESIÓN DEL INTERDICTO POSESORIO QUE LA PARTE DEMANDANTE DEMOSTRARA QUE TENÍA QUE "ARREBATAR" LA POSESIÓN AL DEMANDADO JAIME DORTA

RODRÍGUEZ Y, EN ADICIÓN, DEMOSTRAR LA EXCLUSIVIDAD DEL HECHO DE LA POSESIÓN.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ADJUDICAR CONTROVERSIAS DE NATURALEZA CONTRACTUAL DENTRO DE UNA VISTA LIMITADA A LA ADJUDICACIÓN DE LA SOLICITUD DE INTERDICTO POSESORIO EN LA CUAL SOLO SE DISCUTE EL HECHO DE LA POSESIÓN.

Oportunamente, el 15 de junio de 2023, el señor Dorta Rodríguez presentó *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*. Por otra parte, el 23 de junio de 2023, el matrimonio Bravo-Nayef presentó *Alegato*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable a la controversia ante nos.

II.

-A-

El Artículo 724 del Código Civil de Puerto Rico 2020, establece que [t]odo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si es inquietado en ella indebidamente, debe ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que la ley procesal establece¹². Este precepto autoriza la intervención del aparato judicial para tutelar la posesión como hecho de todo poseedor¹³. Así pues, no es determinante si la posesión está o no justificada, sino más bien que haya una existencia de posesión de hecho que, en determinado momento, esté expuesta a perderse o ya se haya perdido¹⁴.

Para remediar tal agravio, el poseedor afectado tiene a su favor el recurso del interdicto (*injunctio*) posesorio, regulados en los Artículos 690 a 695 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933¹⁵. En lo pertinente, el Artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, establece que:

¹² 31 LPRA sec. 7862. Véase, además, *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 960 (2009).

¹³ *Íd.*, citando a J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales*, 5ta ed., Madrid, Offirgraff, 2005, Tomo II, pág. 132.

¹⁴ *Íd.*

¹⁵ 32 LPRA sec. 3561-3566.

Se concederá un injunction para retener o recobrar la posesión material de propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre que ésta demuestre, a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia¹⁶.

De igual forma, el Artículo 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone que la demanda será redactada y jurada de acuerdo con las disposiciones del Código de Enjuiciamiento Civil, y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

(1) Que el demandante, dentro del año precedente de la presentación de la demanda, estaba en la posesión real de la propiedad que en dicha demanda se describe, si se trata de recobrarla, y estaba y está, si de retenerla. (2) Que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia. Deberá también describir claramente los hechos constitutivos de la perturbación o despojo, así como si dichos actos fueron realizados por el demandado o por otra persona por orden de éste¹⁷. (Énfasis suplido).

Cónsono con lo anterior, el propósito fundamental del interdicto posesorio es brindar una protección rápida y eficaz a las personas que son perturbadas o despojadas de su posesión pacífica mediante el acto ilegal de otra persona¹⁸. En esencia, el remedio interdictal busca evitar que las personas se tomen la justicia en su propia mano¹⁹. Por tal motivo, al concederse el interdicto posesorio, el tribunal ordenará que el demandante sea restablecido en la posesión y requerirá al perturbador para que en lo sucesivo se abstenga de cometer tales actos u otros que manifiesten el mismo propósito, bajo apercibimiento de desacato al tribunal por desobediencia al predicho injunction²⁰.

Nótese que, dicho mecanismo legal puede incluso ser solicitado por el poseedor, aun contra el propio dueño del inmueble²¹. Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha insistido que los casos de interdicto posesorio son una acción de

¹⁶ 32 LPRA sec. 3561.

¹⁷ 32 LPRA sec. 3562.

¹⁸ *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, *supra*, a la pág. 968, citando a *Ramos v. Puig*, 61 DPR 83, 85 (1942).

¹⁹ *Íd.*

²⁰ 32 LPRA sec. 3566.

²¹ *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, *supra*, a las págs. 968-969.

naturaleza sumaria, donde únicamente se discute la posesión del inmueble, sin entrarse en cuestiones relativas al título²². A esos efectos, el *injunction* se concede sin perjuicio de los derechos de los interesados en la propiedad inmueble, los cuales pueden y deben ser dilucidados en una acción ordinaria²³. Por tal motivo, las sentencias que otorgan un interdicto posesorio no constituyen cosa juzgada, pues no tienen el efecto de adjudicar la titularidad del bien inmueble controvertido²⁴.

III.

En el caso ante nos, la parte apelante solicita la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida y notificada el 10 de mayo de 2023, por el TPI, mediante la cual denegó la solicitud de interdicto posesorio presentada por la parte apelante.

En su primer señalamiento de error, la parte apelante aduce que incidió el TPI al requerir como condición para conceder el interdicto posesorio que tuviera que demostrar que había arrebatado la posesión al señor Dorta Rodríguez, así como la exclusividad del hecho de la posesión.

El principio rector sobre la controversia ante nuestra consideración es el Artículo 724 del Código Civil de Puerto Rico 2020²⁵, el cual dispone que “[t]odo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si es inquietado en ella indebidamente, debe ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que la ley procesal establece”²⁶. Entre estos, los remedios establecidos en los Artículos 690 al 695 del Código de Enjuiciamiento Civil²⁷.

²² J.R. Vélez Torres, *Los derechos reales*, San Juan, Puerto Rico, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1995, T. II, pág. 133. Véase, además, *Disdier Pacheco v. García*, 101 DPR 541, 544 (1973).

²³ *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, *supra*, pág. 967-968.

²⁴ *Íd.*

²⁵ 31 LPRA sec. 7862.

²⁶ *Íd.* Véase, además, *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 960 (2009).

²⁷ 32 LPRA secs. 3561-3566.

Es norma reiterada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico que la acción interdictal tiene como finalidad la protección del hecho de la posesión, sin perjuicio de los derechos de los interesados, los que pueden y deben ser dilucidados en una acción plenaria²⁸. A su vez, nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que los requisitos del Artículo 691 del Código de Enjuiciamiento Civil²⁹, no son meras formalidades, sino que por el contrario son presupuestos necesarios para lograr la protección interdictal³⁰.

Así pues, luego de examinar la totalidad del expediente, la transcripción de la prueba oral y la normativa jurídica relacionada al interdicto posesorio, coincidimos con el TPI. El ordenamiento jurídico exige que el promovente de la acción interdictal, en este caso la parte apelante, establezca que dentro del año precedente a la presentación de la demanda estaba en posesión real del bien en cuestión³¹. Sin embargo, surge de la prueba ventilada en las vistas evidenciarias que la parte apelante no cumplió con ese requisito de umbral³². En consecuencia, concurrimos con el foro primario en que aquí solo había un solo curso de acción; desestimar la acción interdictal. Por tanto, el primer señalamiento de error no se cometió.

En cuanto al segundo señalamiento de error, la parte apelante aduce que el TPI erró al adjudicar controversias de naturaleza contractual dentro de una vista limitada a la adjudicación de la solicitud de interdicto posesorio. Le asiste la razón a la parte apelante. Veamos.

El TPI, en su Sentencia Parcial, delimita el alcance de su adjudicación, a saber: *“[e]s decir, en esta Sentencia Parcial NO se pasa juicio sobre el resto de las causas de acción que se encuentran*

²⁸ *Janer v. Álvarez*, 75 DPR 37, 40 (1953).

²⁹ *Íd.*

³⁰ *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, *supra*, pág. 961.

³¹ Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPR sec. 3562.

³² Véase Transcripción de la Prueba Oral (TPO), vista celebrada el 7 de noviembre de 2022, págs. 89-91; 107-108; 110-111; 120-124; 136-146. Véase, además, TPO, vista celebrada el 27 de enero de 2023, págs. 98-100; 125-128.

en la Demanda Enmendada y Reconvenciones que obran en autos”³³. Nótese que, en reiteradas ocasiones el foro primario enfatizó que únicamente iba a atender la controversia relacionada a la posesión de la parte apelante respecto al bien inmueble. Asimismo, expresó que los interrogatorios debían dirigirse únicamente a determinar si la parte apelante estaba o no en posesión de la propiedad y no para dilucidar la titularidad de esta. Posteriormente, explicó a la representación legal del señor Bagué Candelaria que no podía entrar en los méritos de las alegaciones de la Demanda Enmendada o la intención de las partes al momento de firmar el Contrato de Opción de Compraventa, pues era una controversia que se iba a dilucidar en el pleito ordinario.

No obstante, luego de examinar detenidamente la Sentencia Parcial impugnada, encontramos que el TPI adjudicó controversias de naturaleza contractual. Por lo cual, procede eliminar las determinaciones de hecho 6, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 27 y 28, las cuales no están relacionadas con la petición de interdicto posesorio. Por todo lo anterior, colegimos que el TPI cometió el segundo error.

A tenor con lo anterior, se modifica el dictamen emitido por el foro primario mediante Sentencia Parcial a los fines de eliminar toda determinación de hechos no relacionada con el interdicto posesorio, no obstante, se confirma respecto a la inaplicabilidad del interdicto posesorio.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **modifica** la *Sentencia Parcial* apelada y, así modificada, se confirma.

Notifíquese.

³³ Véase apéndice del recurso de Apelación, págs. 379-380.

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