

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE CAGUAS
SALÓN DE SESIONES 801**

**GRAN VISTA, INC. REPRESENTADA POR LA
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE DIRECTORES,
LILLIAM MALDONADO CORDERO**

Parte Demandante

Vs.

**ALINA VICENTE LÓPEZ, SUSANA PALACIOS
CAPURAS**

Parte Demandada

CIVIL NUM.: GR2020CV00260

**SOBRE: ACCIÓN
REIVINDICATOIRA**

SENTENCIA FINAL

Aquilatada la prueba testifical y documental desfilada y admitida, habiendo escuchado, visto y observado la manera en que los testigos declararon, apreciado sus gestos, titubeos, contradicciones, manerismos, dudas y vacilaciones en la silla testifical, y la credibilidad que finalmente nos merecieron sus testimonios, así como los hechos determinados como incontrovertidos en Resolución sobre sentencia sumaria de fecha 5 de diciembre de 2022, formulamos a las siguientes determinaciones de hecho y conclusiones de derecho.

Gran Vista, Inc. ("GVI"), es una corporación organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, e incorporada en el Departamento de Estado. La corporación agrupa a todos los titulares de la Urbanización Gran Vista, la cual está localizada en el Barrio Navarro del Municipio de Gurabo. Dicho complejo de viviendas fue desarrollado por Fermeral Investment, Inc., mediante Escritura Número 2, sobre Constitución de Restricciones de Uso y Edificación en Urbanización Gran Vista, otorgada el 13 de noviembre de 1986, y el plano de inscripción preparado por el ingeniero Jorge Colón, aprobado por ARPe en el caso 85-47-A-320-CPD.

Alina Vicente López ("Vicente López") es dueña del Solar 54, sito en la Calle El Prado de la urbanización Gran Vista. Adquirió el mismo mediante Escritura Número 69, sobre donación, de fecha el 17 de octubre de 2005. Mediante dicha

escritura, los entonces titulares Roberto Vicente Santiago y Alicia López Oliver, padres de Vicente López, le donaron pura y graciosamente el Solar 54. El referido predio tiene una cabida de 900 metros cuadrados. Colinda por el norte, en 40.154 metros, con la Calle D; por el sur, en 19.711 metros, con el Solar 69; por el este, en 21.490 metros, con un predio a dedicarse a la siembra (área verde); y por el oeste, en 47.597 metros, con el Solar 53.

Susana Palacios Capuras (“Palacios Capuras”) es dueña del Solar 55, sito en la Calle El Prado de la referida urbanización. El solar tiene una cabida de 1,049.11 metros cuadrados. Colinda por el norte, en 54.840 metros, con la Calle D; por el sur, en 38.124 metros, con predio a dedicarse a la siembra (área verde); por el este, en 36.014 metros, con el Solar 56; y por el oeste, en 13.836 metros, con predio dedicado a siembra.

GVI es dueña de un predio de terreno identificado como el Lote J, el cual ubica dentro de la urbanización Gran Vista. El mismo fue adquirido mediante Escritura Número 60, otorgada el 9 de junio de 1989. El Lote J tiene una cabida de 2,570.89 metros cuadrados. Colinda por el norte, en 151.883 metros, con los Solares 55 y 58; por el sur, en 171.50, con la Calle C y con los Solares 54 y 69; por el este, en 23.514 metros, con Solar 71; y por el oeste, en 15.266 metros, con la Calle D. El Lote J es el predio de terreno que en el plano de inscripción de la urbanización Gran Vista se identifica como área verde.

Los linderos del Lote J, según identificados en el plano preparado por el ingeniero Jorge Colón, aprobado por ARPe en el caso 85-47-A-320-CPD, son los siguientes: con el Solar 54, en una alineación, por los puntos de colindancia 33 y 34; con el Solar 55, en dos alineaciones, por los puntos de colindancia 37, 38 y 40; con el Solar 56, en una alineación, por los puntos de colindancia 38 y 41; con el Solar 57, en una alineación, por los puntos de colindancia 41 y 43; con el Solar 58, en una alineación, por los puntos de colindancia 43 y 48; con el Solar 69, en 3 alineaciones, por los puntos de colindancia 33, 89, 90 y 91, con una vía pública.

El 1 de agosto de 2020, el agrimensor José G. Pagán llevó a cabo una mensura para identificar y marcar en el terreno las colindancias del Lote J con

los solares 54, 55 y 69. El agrimensor demarcó los linderos utilizando el plano de inscripción preparado por el ingeniero Jorge Colón, aprobado por ARPe en el caso 85-47-A-320-CPD. Los puntos de colindancia fueron marcados en el terreno utilizando una varilla de $\frac{1}{2}$ pulgada, pintada de color naranja, y con cintas identificando sus numeraciones. Los puntos marcados fueron los que están identificados con los números 33, 34, 35, 36, 37, 38, 89 y 90 en el plano preparado por el ingeniero Jorge Colón, aprobado por ARPe en el caso 85-47-A-320-CPD.

El 13 de abril de 2022, el agrimensor José G. Pagán realizó una nueva mensura para volver a marcar y restablecer los puntos de colindancia que se habían colocado el 1 de agosto de 2020. El agrimensor realizó dicha tarea utilizando el plano aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos en el caso 85-47-A-320-CDP, y la instrumentación GPS. Además de los puntos marcados la vez anterior, en esta segunda ocasión marcó los puntos 41, 43, 48, 91 y 94, según identificados en el plano preparado por el ingeniero Jorge Colón, aprobado por ARPe en el caso 85-47-A-320-CPD.

En función de Orden emitida por este Tribunal el 17 de marzo de 2023, se autorizó a GVI colocar, temporariamente, una verja de “cyclone Fence” para separar el Lote J del Solar 54. Dicho remedio provisional fue emitido para evitar la repetición de situaciones de animosidad, tensión, discordia y enfrentamientos que durante el trámite de este litigio se han suscitado entre representantes de la parte demandante y la co-demandada Vicente López. La verja fue instalada utilizando como referencia los puntos de colindancia marcados en el terreno por el agrimensor José G. Pagán, según identificados en el plano preparado por el ingeniero Jorge Colón, aprobado por ARPe en el caso 85-47-A-320-CPD.

La prueba presentada, admitida y creída, demostró que la verja de “cyclone fence” fue instalada y discurre a lo largo de la colindancia entre el Solar 54 y el Lote J, según establecidos el plano aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos en el caso 85-47-A-320-CDP, y la misma representa el lindero correcto entre ambos predios. La prueba también demostró que la co-demandada Vicente López ha ejercido actos de control y dominio sobre una

franja de terreno que pertenece al Lote J, interviniendo con personal contratado por GVI para dar mantenimiento al Lote J, con personal de la Junta de Directores de la asociación de residentes de GVI, y con terceras personas; lo que conllevó la emisión de la Orden de 17 de marzo de 2023, autorizando la instalación temporera de la verja de “cyclone Fence”.

Vicente López disputa la titularidad de GVI sobre el área verde con la cual colinda su propiedad. Arguye que la misma pertenece al Municipio de Gurabo, por lo que existe ausencia de parte indispensable. No le asiste la razón. El área verde, con el cual colinda su inmueble por el este en 21.490 metros, es el Lote J propiedad de GVI. Dicho terreno no pertenece al Municipio de Gurabo. Así lo reconoció el Municipio de Gurabo mediante comparecencia que realizó en este caso. El Lote J tampoco está afectado y/o gravado por servidumbres o cesiones constituidas a favor del Municipio de Gurabo. Indicó además el Municipio en su comparecencia, que la acción de reivindicación instada por Gran Vista no interviene con las escorrentías de aguas en el lugar, en lo que compete a la jurisdicción de dicho Municipio.

El Código Civil vigente en estos momentos entró en vigor el 28 de noviembre de 2020. Sin embargo, los hechos, y la interposición de la presente demanda, ocurrieron previo a su vigencia; ergo, son aplicables a la controversia ante nuestra consideración las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico de 1930. Véase, artículos 1808 y 1812 del Código Civil de Puerto Rico de 2020. Además, el artículo 1806 del vigente Código establece que aquellas de sus disposiciones que perjudiquen derechos adquiridos bajo la legislación civil anterior no tienen efecto retroactivo. Por lo tanto, cualquier disposición del Código Civil de 2020 que contravenga el anterior Código, y su jurisprudencia interpretativa, es inaplicable al caso de ante nuestra consideración. **Asoc. Residentes Sabanera del Río v. Luis Ángel Cruz Aponte, y otros**, KLAN202300345, consolidado con KLCE202300613.

Sabido es, que a todo titular le asiste el derecho a reivindicar su propiedad de quien la detente o posea sin derecho o título para ello. Artículo 280 del Código Civil de 1930; **Pérez Cruz v. Fernández**, 101 D.P.R. 365 (1973) La acción

reivindicatoria persigue que se declare el derecho dominical del dueño del terreno y se ordene la restitución de la posesión que corresponde al dominio. Para ello se necesita dirimir la validez o eficacia de los títulos de los litigantes. Recae sobre la parte que insta la acción reivindicatoria probar su título sobre el terreno que reclama, no pudiendo meramente descansar en los vicios que padezca el título del demandado. **Castrillo v. Maldonado**, 95 D.P.R. 885, (1968); **Meléndez v. Almodóvar**, 70 D.P.R. 527 (1949); **Siragusa v. Pueblo**, 18 D.P.R. 595 (1912). Al igual que en la acción de deslinde, en la acción reivindicatoria se pueden utilizar planos y títulos para identificar el terreno que es objeto de reivindicación.

El peticionario de la acción de reivindicación tiene que demostrar: (1) que es el dueño legítimo de la propiedad; (2) que el demandado se encuentra en posesión de la propiedad, o parte de ella, a ser reivindicada; (3) que el demandado carece de derecho a poseerla; y (4) que se identifique con exactitud y certeza la cosa a ser reivindicada. **Pérez Cruz v. Fernández**, *supra*; **Velázquez v. Velázquez**, 82 DPR 619 (1960), y **E.L.A. v. Pérez Valdivieso**, 83 DPR 863 (1961).

En función de la prueba presentada, admitida y creída, determinamos que GVI es el dueño del Lote J. La co-demandada Vicente López es la dueña del Solar 54. El Lote J colinda, en su lado oeste, con el Solar 54, en una alineación, por los puntos de colindancia 33 y 34, según identificados en el plano preparado por el ingeniero Jorge Colón, aprobado por ARPe en el caso 85-47-A-320-CPD. La verja de “cyclone fence”, instalada mediante orden judicial, está colocada sobre la colindancia que separa el Solar 54 del Lote J. La verja de “cyclone fence” discurre a todo lo largo del lindero que separa el Solar 54 del Lote J, y separa ambas heredades. Se determina que Vicente López ha realizado actos de posesión, dominio y control sobre terreno que forma parte del Lote J. En consecuencia, se concede la acción reivindicatoria instada por GVI. Se restituye la posesión de dicho terreno a favor de GVI para que ejercite los actos de dominio y control sobre dicha propiedad, sin más limitaciones que las que le impone la ley.

Por otro lado, luego de instalada la verja de “cyclone fence”, en el Lote J hay unas bolas de concreto, focos y tubos con hilos. También hay aproximadamente 5 pies lineales de una pared de concreto y bloques ornamentales, y unos 20 a 40 pies cuadrados de un piso de cemento, que sobresalen del Solar 54 de Vicente López, y que invaden el Lote J. La pared de bloques ornamentales no estaba erigida cuando el Huracán María pasó por Puerto Rico el 19 de septiembre de 2017.

El artículo 294 del Código Civil de 1930 establece que “[l]o edificado, plantado o sembrado en predios ajenos y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes”. Vemos, que al terreno se le asigna la condición de principal, y a lo edificado sobre éste, la condición de accesorio, formando entre ellos un todo indivisible. Esta doctrina se basa en el principio *superficies solo cedit*; esto es, lo accesorio sigue a lo principal. **Laboy Roque v. Pérez**, 181 DPR 718 (2011).

El artículo 297 del citado Código dispone que el dueño del terreno sobre el cual un tercero edifique, plante o siembre de buena fe, tiene derecho a hacer suya la obra, plantación o siembra, previo al pago de indemnización o compensación; o a obligar al que construyó, plantó o sembró a pagar el precio del terreno. **ELA v. Tribunal Superior**, 94 DPR 157 (1967); **Rivera v. Santiago**, 56 DPR 381 (1940).

Finalmente, el artículo 298 del Código Civil de Puerto Rico de 1930 condena al edificante de mala fe a perder lo edificado, sin derecho a ser indemnizado. **A.T.P.R. v. Padín Santiago**, 104 D.P.R. 426 (1975). Además, el dueño del terreno puede requerir que se le ordene al edificante de mala fe demoler lo edificado a su costo y cargo, y que restituya las cosas a su estado original.

“El dueño del terreno en que se haya edificado, plantado o sembrado con mala fe, puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra, reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.”

En cuanto a las bolas de concreto, focos y tubos con hilos, GVI no demostró quién colocó los mismos. Durante el juicio Vicente López tampoco reclamó su titularidad. En consecuencia, se autoriza a GVI a hacer suyas dichas estructuras, o remover y disponer de las mismas, según entienda. Igual situación ocurre con las plantas y material vegetativo sembrado en la franja de terreno objeto de la presente acción reivindicatoria. No se estableció con especificidad qué plantas, si alguna, fueron sembradas por Vicente López, ni ésta reclamó titularidad sobre las mismas. Se autoriza a GVI a hacer suyas dichas plantas y material vegetativo, o remover y disponer de las mismas, según entienda.

Veamos ahora la pared de concreto y bloques ornamentales, así como parte de un piso de cemento, que sobresalen de la residencia de Vicente López, y que invaden terreno del Lote J. Como los citados artículo 297 y 298 solamente abordan situaciones en las cuales toda la construcción recae en suelo ajeno, y no contempla aquellas construcciones realizadas en finca propia, pero que excede sus linderos, en **Laboy Roque v. Pérez**, 181 DPR 718 (2011) el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció la doctrina de la accesión a la inversa o construcción extralimitada, adoptada bajo el principio en equidad *accessorium sequitur principal*, por ser la que mejor reconcilia los intereses en conflicto. Dicha doctrina reconoce un derecho de accesión invertida al constructor que se extralimita de buena fe en suelo ajeno. Allí se resolvió que, si el edificante procede de buena fe, la construcción extralimitada no debe ser demolida ni dividida, sino que el suelo parcialmente invadido ha de pertenecer por accesión al dueño de la estructura, pues ha pasado a ser un todo indivisible junto con dicha edificación. En tal caso el propietario del terreno invadido tiene derecho a que se le pague el valor del terreno usurpado, más los daños que ello le haya ocasionado.

No obstante, para que aplique la figura de la accesión invertida por construcción extralimitada se tiene que demostrar que: (1) quien reclame la accesión tiene que ser titular de lo edificado; 2) parte de la construcción se haya realizado en terreno que pertenece al edificante, y parte en terreno ajeno; 3) que las dos partes del suelo formen con el edificio un todo indivisible; 4) que el

edificio, unido al suelo del edificante, tenga una importancia y valor superior a los del suelo invadido; y 5) que el edificante haya procedido de buena fe.

Dispone el Artículo 363 del Código Civil de 1930, que es poseedor de buena fe aquel “que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide”. Es decir, que construyó bajo la creencia que lo hacía en suelo propio sin invadir suelo ajeno o que edificaba con el consentimiento del dueño del suelo ajeno. Una vez se construye sobre terreno ajeno queda desvirtuada cualquier presunción de buena fe, recayendo sobre el constructor demostrar que edificó de buena fe. **Lippitt v. Llanos**, 47 D.P.R. 269 (1934).

Vicente López no demostró ser edificante de buena fe. Ella no posee un título suficiente que la llevara al convencimiento de que estaba edificando sobre un predio que entendía le pertenecía. Por el contrario, Vicente López nunca ha reclamado ser la titularidad del terreno aquí en controversia. Su alegación siempre ha sido que el terreno pertenece a un tercero, al Municipio de Gurabo. Tampoco se demostró que en este caso hubiera mediado la autorización de GVI para llevar a cabo dichas construcciones extralimitadas, lo cual hubiese dispensado de demostrar justo título. **Cedó v. Laboy**, 79 D.P.R. 788 (1956). En resumen, Vicente López edificó en terreno que no le pertenecía, a sabiendas que no era de ella; por lo tanto, no cabe hablar de edificante de buena fe. La referida co-demandada es una edificante de mala fe.

Vicente López tampoco demostró que la parte de la construcción que realizó sobre su terreno, y la parte que edificó en terreno de GVI, formen un todo indivisible. Tampoco demostró que la edificación, unida a su terreno, tenga una importancia y valor superior al del terreno invadido. En este caso no aplica la doctrina de la accesión invertida por construcción extralimitada. En consecuencia, se dispone que GVI puede hacer suya la pared de concreto y bloques ornamentales, así como parte de un piso de cemento, que sobresalen de su residencia; o puede solicitar que se ordene a Alina Vicente López demoler, a su cuenta, riesgo y cargo la pared de concreto y bloques ornamentales, así como parte de un piso de cemento, que sobresalen de su residencia, devolviendo el terreno invadido a su estado original. En cuanto a que parte del tanque séptico

de la residencia de Vicente López invade terreno del Lote J, la prueba presentada resultó insuficiente para realizar dicha determinación; así como para determinar la extensión de la alegada invasión.

Se impone a Alina Vicente López el pago de las costas de este pleito, incluyendo el pago de honorarios del agrimensor José G. Pagán, perito de la parte demandante.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.

En Caguas, Puerto Rico, hoy 30 de agosto de 2023.

f/JULIO A. DÍAZ VALDÉS
Juez Superior