

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE FAJARDO
PANEL XI

HANS JURGER MEUSER,
MANFRED KISSEL
PERCHER
APELADA

v

DAVID WOLFE COATES
FITTS, MARGARET
FENNESSEY COATES Y LA
SOCIEDAD LEGADL
COMPUESTA POR AMBOS
APELANTE

KLAN201401766
KLAN201401779

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia

Sala de Fajardo

Civil Núm.
N2CI200900014

Sobre: DAÑOS Y
PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Jueza Nieves Figueroa y la Juez Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2015.

Tenemos ante nuestra consideración dos recursos apelativos que impugnan parcialmente una *Sentencia* dictada el 18 de julio de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia. La *Sentencia* recurrida concluyó que David Wolfe Coates Fitts y su esposa Margaret Fennesse Coates (Los Coates o demandados) construyeron de mala fe un muro de contención en la propiedad de Hans Jurgen Meuser y Manfred Kissel Pecher (Meuser y Kissel, o demandantes). En consecuencia, el Tribunal de Primera Instancia ordenó la demolición de lo construido. No obstante, dicho foro denegó una causa de acción de daños donde los demandantes alegaron incumplimiento de contrato suscrito en el 2007. Sobre este último asunto versa el recurso apelativo de los demandantes.

Por otro lado, los demandados estuvieron conformes con la denegación de los daños. Sin embargo, no quedaron conformes con la

determinación de mala fe y la orden de demoler la construcción. Además, entienden que no existió contrato entre las partes. Por tal razón, los demandados también acudieron ante el Tribunal de Apelaciones mediante recurso apelativo. Los demandados también señalaron que el Tribunal de Primera Instancia no atendió la *Reconvención* que presentaron. Luego de evaluar este señalamiento de error, coincidimos con los demandados en que la *Reconvención* no fue atendida y nos obliga a cuestionar el tipo de recurso que tenemos ante nuestra consideración.

Estamos ante una sentencia parcial que, como veremos más adelante, no cumplió con la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *infra*. Por consiguiente, acogemos los recursos como *certiorari* y conservamos el alfanúmero designado para fines de los trámites en la Secretaría. Asimismo, hemos evaluado los recursos apelativos de las partes y decidimos consolidarlos de conformidad con la Regla 17 y 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B.¹

I.

Según la *Demanda*, los demandantes son dueños de una propiedad inmueble (Parcela B) localizada en el Municipio de Vieques que dedican al arrendamiento a turistas.² Asimismo, arguyeron que los demandados son dueños de otro inmueble (Solar Número 8) que colinda

¹ La Regla 17 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. XXII-B, establece: “Las apelaciones de una sentencia podrán se consolidadas por orden del Tribunal de Apelaciones expedida por iniciativa propia”. Asimismo, la Regla 80.1 del mismo cuerpo reglamentario dispone que “Los recursos sobre una sentencia, orden o resolución podrán ser consolidados por Orden del Tribunal de Apelaciones expedida por iniciativa propia. Regla 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B.

² Apéndice recurso de apelación, KLAN201401779, pág. 1.

con la propiedad de los demandantes.³ La controversia surgió con la construcción de ciertas obras, entre ellas un muro de contención, que realizaron Los Coates.⁴ Los demandantes afirmaron que las obras mencionadas se construyeron en la Parcela B.⁵

Las partes llegaron a unos acuerdos para resolver la situación y, a esos efectos, firmaron un documento el 4 de diciembre de 2007 que intitularon *Agreement*.⁶ Los demandantes alegaron que parte de los acuerdos fue: (1) la entrega de \$6,000 al Sr. Paul Small (a quien identificaron como bróker) como depósito de un total de \$60,000 a cambio de constituir una servidumbre de uso a favor del señor Coates, y (2) la contratación de un agrimensor y un notario público para preparar los documentos necesarios y suscribir el contrato final.⁷

Los demandantes arguyeron que los \$6,000 se le entregaron al señor Small y todavía están bajo su custodia lo posee.⁸ No obstante, alegaron que Los Coates no cumplieron el acuerdo y no continuaron con las gestiones para resolver el problema.⁹ Meuser y Kissel le solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que ordenara a Los Coates a cumplir con el contrato. Asimismo, solicitaron que le indemnizaran los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento, más el pago de las costas y honorarios de abogado.¹⁰ Los demandantes estimaron los daños en \$25,000.¹¹

³ Íd., pág. 2.

⁴ Íd.

⁵ Íd.

⁶ Íd., pág. 3 y 5.

⁷ Íd., pág. 3.

⁸ Íd.

⁹ Íd.

¹⁰ Íd., págs. 3 y 4.

¹¹ Íd., pág. 4.

Los demandados contestaron la demanda por separado, pero formularon las mismas alegaciones.¹² Aceptaron que Meuser y Kissel poseen un inmueble en el Barrio Puerto Ferro de Vieques, pero no la descripción ofrecida en la *Demanda*.¹³ A su vez, aceptaron el hecho de la otorgación de la escritura pública #6 del notario Pedro E. Cintrón Rivera mediante la cual los demandantes adquirieron la Parcela B.¹⁴ Ambos aceptaron que eran dueños del Solar Número 8 según descrito en la *Demanda* y que ésta colindaba con la propiedad de los demandantes (Parcela B).¹⁵ Asimismo, aceptaron la construcción de las obras y alegaron afirmativamente que éstas ubicaban “a lo largo de su colindancia en la parcela #8”.¹⁶ Por último, aceptaron que los demandantes le notificaron la posibilidad de haber construido las obras dentro de la Parcela B.¹⁷

Por otro lado, los demandados negaron haber invadido el terreno de los demandantes.¹⁸ Además, Los Coates negaron la existencia del contrato alegado por los demandantes, y los incumplimientos imputados.¹⁹ Las defensas afirmativas fueron: prescripción adquisitiva, ausencia de contrato, incuria, falta de parte indispensable, culpa *in contraendo*, la figura del constructor de buena fe y la mala fe de los demandantes.²⁰ Contestada la *Demanda*, Los Coates instaron una *Reconvención* que alegó mala fe de los demandantes en las etapas

¹² Íd., págs. 17-24.

¹³ Íd., pág. 17 y 22.

¹⁴ Íd.

¹⁵ Íd., pág. 18 y 22.

¹⁶ Íd., pág. 18 y 22-A.

¹⁷ Íd.

¹⁸ Íd., pág. 18 y 22-A.

¹⁹ Íd.

²⁰ Íd., págs. 18-19 y 22-23.

preparatorias del contrato.²¹ Los Coates solicitaron como remedio la indemnización de daños estimados en \$80,000.²² Los demandantes solicitaron la desestimación de la *Reconvención* y el Tribunal le ordenó a Los Coates que se expresaran al respecto. No obstante, no obra en el expediente la resolución o sentencia que resolviera este asunto.²³

Posteriormente, Meuser y Kissel enmendaron la *Demanda* con el fin de incluir a la Sociedad Legal de Bienes Gananciales y un remedio en la alternativa.²⁴ El remedio alternativo solicitado fue la demolición de la obra para reponer el terreno en controversia a su estado original.²⁵ A su vez, mantuvieron el reclamo de los daños sufridos por la actuación de los demandados, y el pago de las costas y honorarios de abogado.²⁶ La enmienda fue autorizada y los demandados presentaron la contestación correspondiente. La contestación a la demanda reiteró las alegaciones anteriores y las mismas defensas afirmativas.²⁷

El 6 de mayo de 2011, las partes sometieron el *Informe de conferencia con antelación a juicio*.²⁸ **Ninguna de las partes enmendó sus alegaciones.**²⁹ La teoría del demandante fue que Los Coates construyeron en la Parcela B ilegalmente, firmaron un acuerdo para solucionar el problema y lo incumplieron.³⁰ Por otro lado, la teoría de los demandados fue que el acuerdo firmado fue solo un “contrato preparatorio” sujeto al otorgamiento de un “contrato con términos

²¹ Íd., págs. 19 y 20.

²² Íd., pág. 19 y 23.

²³ Íd., pág. 49.

²⁴ Íd., págs. 32-37.

²⁵ Íd., pág. 37.

²⁶ Íd.

²⁷ Íd., págs. 42-46.

²⁸ Íd., págs. 51-58.

²⁹ Íd., pág. 51.

³⁰ Íd., págs. 51-52.

finales”.³¹ Asimismo, los demandados informaron que las partes no llegaron a ponerse de acuerdo con la selección del notario y no quisieron utilizar el plano de mensura preparado por el Ing. Fernando Oliver Polanco.³²

Celebrado el juicio, el Tribunal de Primera Instancia determinó que el acuerdo firmado en diciembre de 2007 le impuso al señor Small el deber de recomendar un notario público para la redacción del contrato de compraventa con los términos finales del acuerdo.³³ El notario debía ser aprobado por Meuser, Kissel y Los Coates.³⁴ El señor Small fue quien recomendó la contratación de un notario público para redactar “el contrato final que regiría la segregación y venta del terreno en disputa”.³⁵ El señor Small sugirió al Lcdo. Regalado López Corcino (quien es el abogado de Los Coates en el caso de epígrafe) y las partes lo rechazaron.³⁶ En consecuencia, el foro de instancia concluyó que la condición de contratar al notario nunca ocurrió.³⁷

El Tribunal de Primera Instancia determinó que las partes también acordaron contratar a un agrimensor para obtener un plano de mensura y así identificar si hubo la invasión en controversia.³⁸ Si el plano demostraba la existencia de invasión, las partes se dividían por la mitad el pago del agrimensor.³⁹ Si el plano demostraba que no hubo invasión, el costo lo sufragaba Meuser y Kissel.⁴⁰ Los demandantes

³¹ Íd., pág. 52.

³² Íd.

³³ Íd., pág. 178.

³⁴ Íd.

³⁵ Íd.

³⁶ Íd.

³⁷ Íd.

³⁸ Íd., pág. 176.

³⁹ Íd.

⁴⁰ Íd.

contrataron los servicios del Sr. Fernando Oliver Polares quien poseía licencia de ingeniero al momento de ser contratado.⁴¹ El foro primario determinó que el señor Oliver Polares no tenía licencia para ejercer la profesión de agrimensor cuando preparó el plano de mensura ordenado por Meuser y Kissel.⁴²

El Tribunal de Primera Instancia razonó que las partes pactaron una obligación condicional mediante la otorgación de un contrato.⁴³ La condición, según dicho foro, fue la contratación del notario público para la redacción del contrato de compraventa.⁴⁴ Como las partes no lograron aprobar la contratación de dicho notario público, el foro de instancia concluyó que la condición nunca ocurrió y el contrato (entendemos que se refiere a la compraventa) no se perfeccionó.⁴⁵ Por consiguiente, no ordenó el cumplimiento específico del contrato ni concedió la indemnización de los daños solicitada por los demandantes.⁴⁶

Respecto a las colindancias de la Parcela B y el Solar Número 8, el foro primario determinó que el agrimensor presentado por Los Coates no pudo indicar si las obras fueron construidas en la propiedad de los demandantes.⁴⁷ Asimismo, el Tribunal concluyó que los demandados no establecieron que les pertenecía el terreno donde construyeron las obras en disputa.⁴⁸ Por el contrario, el Tribunal concluyó que las obras

⁴¹ Íd.

⁴² Íd., pág. 178.

⁴³ Íd., pág. 182.

⁴⁴ Íd.

⁴⁵ Íd., págs. 182-183.

⁴⁶ Íd., pág. 183.

⁴⁷ Íd. pág. 178.

⁴⁸ Íd.

se construyeron en el terreno de los demandantes, según los planos admitidos como prueba.⁴⁹

El Tribunal de Primera Instancia tomó en consideración el plano de mensura preparado por el señor Oliver Polanco para concluir que las obras de construcción se encontraban en la propiedad de los demandantes.⁵⁰ El Tribunal razonó que los demandados lograron impugnar las credenciales del señor Oliver Polanco, pero no el contenido y conclusiones del plano de mensura que preparó.⁵¹ En consecuencia, el Tribunal de Primera Instancia resolvió que la construcción fue realizada de mala fe y ordenó la demolición para regresar el terreno al estado previo a las obras.⁵² Sin embargo, el tribunal sentenciador no dispuso de la *Reconvención* que presentaron Los Coates. El Tribunal tampoco expresó que el dictamen se trataba de una sentencia parcial ni cumplió con los requisitos de la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *infra*.

II.

A. La Regla 42.3 de Procedimiento Civil y la revisión ante el Tribunal de Apelaciones

La Regla 42.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, define la sentencia como “cualquier determinación del [TPI] que resuelva finalmente la cuestión litigiosa y de la cual pueda apelarse”. La sentencia le pone fin a la controversia mediante una adjudicación final, de manera que reste solamente ejecutarla. *García v. Padró*, 165 D.P.R. 324, 332 (2005). Las sentencias finales son revisadas por el Tribunal de

⁴⁹ Íd.

⁵⁰ Íd., pág. 183.

⁵¹ Íd.

⁵² Íd., págs. 183-184.

Apelaciones mediante el recurso de apelación. Art. 4.006 (a) de la Ley de la Judicatura de Puerto Rico del 2003 (Ley de la Judicatura), Ley Núm. 201-2003, 4 L.P.R.A. sec. 24y(a).

La Regla 42.1 de Procedimiento Civil, *supra*, también define lo que constituye una resolución. La referida Regla expresa que una resolución es “cualquier dictamen que pone fin a un incidente dentro del proceso judicial”. Íd. La resolución es el dictamen que adjudica un incidente procesal o los derechos y obligaciones de algún litigante respecto a algún aspecto de la reclamación o reclamaciones en controversia. *García v. Padró*, *supra*, citando a H. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, Hato Rey, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, pág. 351. Asimismo, constituye una resolución u orden interlocutoria los dictámenes que no cumplen con la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*. *Rosario et al. v. Hosp. Gen. Menonita, Inc.*, 155 D.P.R. 49, 58 (2001).

La Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone:

Cuando un pleito comprenda más de una reclamación, ya sea mediante demanda, reconvención, demanda contra coparte o demanda contra tercero o figuren en él partes múltiples, el tribunal podrá dictar sentencia final en cuanto a una o más de las reclamaciones o partes sin disponer de la totalidad del pleito, siempre que concluya expresamente que no existe razón para posponer que se dicte sentencia sobre tales reclamaciones hasta la resolución total del pleito, y siempre que ordene expresamente que se registre la sentencia.

Cuando se haga la referida conclusión y orden expresa, la sentencia parcial dictada será final para todos los fines en cuanto a las reclamaciones o los derechos y las obligaciones en ella adjudicada, y una vez sea registrada y se archive en autos copia de su notificación, comenzarán a transcurrir en lo que a ella respecta los términos dispuestos en las Reglas 43.1, 47, 48 y 52.2. Íd. (Énfasis nuestro).

La Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, es el equivalente a la Regla 43.5 de Procedimiento Civil de 1978, 32, L.P.R.A. Ap. III (derogada). Al amparo de la Regla 43.5 de Procedimiento Civil, *supra*, la jurisprudencia fue consistente en establecer el carácter interlocutorio de una determinación que no cumple con lo establecido en dicha regla. *Rosario et al. v. Hosp. Gen. Menonita, Inc.*, 155 D.P.R. 49, 58 (2001). Las resoluciones y órdenes del tribunal de instancia están sujetas a la revisión del Tribunal de Apelaciones mediante el recurso del *certiorari*. Art. 4.006 (b) de la Ley de la Judicatura, 4 L.P.R.A. sec. 24y(b). De manera que, ante una resolución interlocutoria, el recurso apropiado para la revisión apelativa es el *certiorari*. *Rosario et al. v. Hosp. Gen. Menonita, Inc.*, *supra*, citando a *U.S. Fire Ins. v. A.E.E.*, 151 D.P.R. 962 (2000).

B. El recurso de *certiorari*

El recurso de *certiorari* es el mecanismo discrecional disponible para solicitarle a un tribunal apelativo la revisión de las resoluciones y ordenes interlocutorias de un tribunal de menor jerarquía. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580, 596 (2011). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que el Tribunal de Apelaciones expedirá el recurso de *certiorari* cuando el peticionario recurra de una resolución u orden sobre: remedios provisionales, *injunctions* o denegatoria de mociones dispositivas. Íd. En ese sentido, el auto de *certiorari* es limitado y excluye aquellas determinaciones interlocutorias que pueden esperar hasta la determinación final del tribunal para

formar parte de un recurso de apelación. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 D.P.R. 307, 336 (2012).

Las excepciones contempladas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, son las órdenes y resoluciones interlocutorias relacionadas con: la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; los privilegios evidenciarios; las anotaciones de rebeldía; relaciones de familia; algún interés público o; un fracaso irremediable a la justicia. Los criterios que el Tribunal de Apelaciones examina para ejercer la discreción se encuentran en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. XXII-B. La Regla mencionada dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. *Íd.*

El foro apelativo debe ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos que se demuestre que el dictamen emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un abuso de discreción. *Meléndez v.*

Caribbean Int'l. News, 151 D.P.R. 649, 664 (2000); *Meléndez v. F.E.I.*, 135 D.P.R. 610, 615 (1994).

C. El edificante de buena fe, el edificante de mala fe y sus consecuencias

La norma general es que lo edificado en terreno ajeno le pertenece al dueño del terreno. Art. 294 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1161. La persona que de buena fe construye en terreno ajeno está expuesto a que el dueño del terreno ejerza el derecho de comprar la obra edificada u obligue a quien la fabricó a pagar el precio del terreno. Art. 297 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1164. El Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió en *E.L.A. v. Tribunal Superior*, 94 D.P.R. 157 (1967), que el derecho de optar por la compra de la obra o la venta del terreno le pertenece al dueño del terreno y no a quien fabrica la obra. Véase, además, *Sucn. Echegaray v. Esso Standard Oil Company*, 87 D.P.R. 825 (1963).

Por otro lado, el Art. 298 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1165, establece que la persona que “edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización”. El dueño del terreno en el que se construye de mala fe tiene derecho a exigir la demolición de la obra y se reponga la cosa a su estado primitivo. Art. 299 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1166. Los costos de la demolición los sufraga la persona que edificó, plantó o sembró de mala fe. Íd.

La persona que construye “a sabiendas en terreno ajeno y sin permiso alguno” es un edificante de mala fe. *A.T.P.R. v. Padín Santiago*, 104 D.P.R. 426, 428 (1975). La buena fe se presume, pero ésta cesa desde que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título.

C.R.U.V. v. Roman, 100 D.P.R. 318, 326 (1971). Asimismo, no basta con cuestionar la pertenencia del terreno de quien reclama la demolición, sino que quien fabrica debe afirmar que tiene un derecho sobre el mismo. *Íd.*, pág. 327. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que un plano de mensura es parte de la prueba que los tribunales pueden utilizar para establecer los linderos de una propiedad. *Arce v. Díaz*, 77 D.P.R. 624 (1955).

Por último, el Código Civil también contempla la situación en la cual ambas partes actúan de mala fe. Cuando ambas partes actúan de mala fe, el Art. 300 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1167 establece que el dueño del terreno y el dueño de la obra tendrán los mismos derechos que le cobijan a quienes actúan de buena fe.

III.

En el presente caso, tenemos ante nuestra consideración una sentencia parcial. El Tribunal de Primera Instancia resolvió la causa de acción contractual, la de daños y perjuicios, y la del constructor de mala fe. Sin embargo, no actuó sobre la causa de acción de Los Coates que les imputaron a los demandantes haber actuado de mala fe durante la etapa preparatoria del contrato. La *Sentencia* no cumplió con la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Por lo tanto, el recurso adecuado para revisar el dictamen del Tribunal de Primera Instancia es el auto de *certiorari* y debemos ejercer nuestra discreción al amparo de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

Hemos analizado las disposiciones del Código Civil respecto a los derechos del dueño de una obra construida en terreno ajeno. A nuestro juicio, cualquier adjudicación que hagamos en relación con las causas

de acción resueltas por el foro de instancia, tendría el efecto de prejuzgar la adjudicación de la *Reconvención*. Examinamos con detenimiento la *Sentencia* y no podemos concluir que el foro revisado haya tomado en consideración la *Reconvención* para disponer de todas las reclamaciones. Aunque no enfrentamos, un impedimento de derecho para pasar juicio y revisar la decisión recurrida, la prudencia aconseja no intervenir en la presente controversia por la razón antes indicada. Debemos brindarle la oportunidad al Tribunal de Primera Instancia para que resuelva lo planteado en la *Reconvención*, si el inconveniente que puede representar nuestra apreciación y evaluación de los méritos de la controversia aun ante su consideración. De este modo, el foro de instancia podrá adjudicar la controversia según la apreciación y credibilidad que le confirió a la prueba.

Una vez el Tribunal de Primera Instancia disponga de todas las reclamaciones, y si las partes no quedan satisfechas con el dictamen, tendremos una situación de hechos más idónea para analizar el problema. Además, con nuestra abstención evitamos fraccionar el pleito indebidamente al considerar que en este caso ya se celebró el juicio.

Por los fundamentos expuestos, denegamos la expedición del recurso de *certiorari* de conformidad con la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

Notifíquese.

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

La Juez Nieves Figueroa concurre sin opinión escrita.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones