

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL VII

JULIO CÉSAR REYES
SOTO, SU ESPOSA MARÍA
ROMÁN REYES, LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Demandantes-Apelados

v.

ESTADO LIBRE ASOCIADO
DE PUERTO RICO, ET
ALS

Demandados-Apelante

KLAN201401548

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Ponce

Civil Núm.:
J PE2007-0648

Sobre:
Acción Civil
Interdicto
Provisional y
Permanente y
Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, la Juez Birriel Cardona y el Juez Bonilla Ortiz¹

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

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

Comparece ante nosotros la Autoridad de Tierras del Estado Libre Asociado de Puerto Rico mediante recurso de apelación y nos solicita que revisemos una sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce, el 19 de agosto de 2014, notificada el 21 de agosto de 2014. Mediante la sentencia apelada el foro primario declaró Ha Lugar la demanda presentada por el Sr. Julio César Reyes Soto, su esposa, la Sra. María Román Reyes y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos en contra de la Autoridad de Tierras en la cual se reclamaba que ésta última reconociese una servidumbre de paso existente a favor de los primeros.

Por los fundamentos que a continuación exponremos, **CONFIRMAMOS** la sentencia apelada y

¹ Conforme Orden Administrativa Núm. TA-2015-046 del 9 de marzo de 2015, se designa al juez Bonilla Ortiz en sustitución de la Juez Surén Fuentes.

DEVOLVEMOS el caso al foro primario a los únicos efectos de determinar la cuantía que le deberá ser adjudicada a la Autoridad de Tierras por el establecimiento de la servidumbre conforme al Art. 500 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1731.

I.

En septiembre de 2007 el Sr. Julio César Reyes Soto, su esposa, la Sra. María Román Reyes y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (en adelante, matrimonio Reyes Román o "los apelados") presentaron una demanda contra el Estado Libre Asociado de Puerto (ELA), la Autoridad de Tierras de Puerto Rico (en adelante la Autoridad de Tierras o "la apelante") y las respectivas compañías aseguradoras de ambas.² El matrimonio Reyes Román alegó que eran dueños en pleno dominio de una propiedad inmueble sita en el barrio Descalabrado de Santa Isabel, Puerto Rico, y que dicha propiedad, conforme a la inscripción en el Registro de la Propiedad, está afecta "por su procedencia, a mención de servidumbre de paso, a derecho de servidumbre perpetua a favor de terrenos propiedad de Alimentos Borinqueños, S.A., sobre dos porciones de la finca; y a derecho real y perpetuo de servidumbre de paso, sobre dos parcelas a favor del [ELA]".³

En su demanda, el matrimonio Reyes Román alegó que, a pesar de lo anterior, la Autoridad de Tierras destruyó el único acceso en virtud de la servidumbre de paso antes descrita mediante el arado de la tierra y comienzo de una plantación, en violación a su

² Apelación, apéndice XIII, pág. 255.

³ Íd., pág. 257.

derecho propietario.⁴ El matrimonio Reyes Román solicitó que la Autoridad de Tierras restableciese el camino de acceso, le indemnizara por los daños ocasionados; declarase temeraria a la Autoridad de Tierras y le impusiese el pago de honorarios de abogado.⁵

En septiembre del mismo año, la Autoridad de Tierras contestó la demanda negando en esencia todas las alegaciones.⁶ Como defensas afirmativas, alegó que nunca concedió dicha servidumbre ni ningún otro gravamen sobre la propiedad del matrimonio Reyes Román y, además, sostuvo que si la propiedad tenía una vía de acceso nunca fue sobre el terreno de la Autoridad de Tierras.⁷

Luego de los trámites procesales de rigor, los días 19 de marzo de 2014, 7 de mayo de 2014 y 19 de junio de 2014 se celebró el juicio en su fondo.⁸ Evaluada y aquilatada la prueba testifical y documental el foro primario dictó sentencia el 19 de agosto de 2014.⁹ En su sentencia, el foro primario determinó que la servidumbre reclamada por el matrimonio Reyes Román existía desde el 1960, mucho antes de que estos adquiriesen el terreno¹⁰; que el matrimonio Reyes Román, desde que adquirió la finca, utilizó y acondicionó el camino de acceso, el cual perdieron por las acciones del inquilino del predio de la Autoridad de Tierras¹¹. Basado en ello, determinó

⁴ *Íd.*

⁵ *Íd.*

⁶ Apelación, Apéndice XIV, pág. 264.

⁷ *Íd.*, pág. 256.

⁸ Apelación, Apéndice XVI, pág. 269. El matrimonio Reyes Román presentó el Testimonio del Agrimensor Hernán Lugo Rodríguez, el Sr. Jesús Reyes Santiago y el Sr. Ismael Reyes Soto. La Autoridad de Tierras, por su parte, presentó el testimonio del Agrimensor William Guzmán Morales.

⁹ *Íd.*

¹⁰ *Íd.*, pág. 273.

¹¹ *Íd.*, pág. 274.

que el mejor curso de acción, por ser menos oneroso para todas las partes, era reestablecer la servidumbre reclamada por el matrimonio Reyes Román.¹² A esos efectos, le ordenó a la Autoridad de Tierras a establecer el derecho de paso al predio del matrimonio Reyes Román, a pagar la cantidad de \$15,000 en concepto de daños y perjuicios por haberse negado a crear el camino, previo al pago de una indemnización que las partes pudieran acordar y, además le ordenó el pago de \$5,000 en honorarios de abogado. El foro primario dispuso, además, que dichas cuantías serían abonadas a la cuantía que le correspondía pagar al matrimonio Reyes Román en concepto de indemnización por la servidumbre.¹³ Sin embargo, la Sentencia no determinó el monto de la referida indemnización.

Inconforme con dicho dictamen, la Autoridad de Tierras acude ante este Foro y le imputa al foro primario la comisión de veintitrés errores. En estrecha síntesis, la Autoridad de Tierras impugna la apreciación de la prueba testimonial y documental que realizó el foro primario y, en su consecuencia, las determinaciones a las que llegó en cuanto a la existencia de la servidumbre de paso reclamada por el matrimonio Reyes Román. Además, señala que el foro primario erró al condenarle al pago de \$15,000 como indemnización.

Atendido el recurso de apelación presentado por la Autoridad de Tierras, le concedimos término al matrimonio Reyes Román para que expusiese su posición. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes,

¹² *Íd.*, pág. 275.

¹³ *Íd.*, pág. 284.

procedemos a resolver, no sin antes exponer el derecho aplicable.

II.

A. La Regla 19 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones y el estándar de revisión: apreciación de la prueba:

El Reglamento de este Tribunal requiere que, cuando un apelante señale un error sobre la apreciación de la prueba oral o que alguna determinación de hechos no está sostenida por la prueba, acredite dentro de un plazo de **diez (10) días siguientes a la presentación de la apelación el método de reproducción de la prueba oral que habrá de utilizar**. En particular, la Regla 19 (A) de nuestro Reglamento le impone al apelante la obligación de someter una transcripción, exposición estipulada o exposición narrativa de la prueba cuando haya señalado en su recurso algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de ésta por el foro apelado.¹⁴ 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 19 (A). Igualmente, la Regla 19 (B) de nuestro Reglamento, *supra*, requiere que el apelante indique el método de reproducción que ha seleccionado por ser el que propicia la más rápida dilucidación del caso¹⁵. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 19 (B).

En cuanto a las transcripciones, la Regla 76 de nuestro Reglamento añade que en la moción presentada conforme a la Regla 19 antes citada

¹⁴ La citada disposición establece que "[c]uando la parte apelante haya señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de ésta por parte del tribunal apelado, someterá una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba."

¹⁵ En específico, esta disposición establece que "[l]a parte apelante deberá acreditar dentro del término de diez (10) días siguientes a la presentación de la apelación, que el método de reproducción de la prueba oral que utilizará es el que propicia la más rápida dilucidación del caso, pudiendo el Tribunal determinar el método que alcance esos propósitos."

...la parte proponente expresará las razones por las cuales considera que la transcripción es indispensable, y que propicia mayor celeridad en los procesos que la presentación de una exposición estipulada o una exposición narrativa. En todo caso, la parte proponente identificará en la moción las porciones pertinentes del récord ante el Tribunal de Primera Instancia cuya transcripción interesa, incluyendo la fecha del testimonio y los nombres de los (las) testigos." los requisitos para que una parte presente una transcripción de la prueba oral.

Precisa destacar la norma reiterada por el Tribunal Supremo en cuanto a que las disposiciones reglamentarias sobre los recursos a presentarse ante este Foro deben observarse rigurosamente. Es por ello que los abogados vienen obligados a cumplir fielmente el trámite prescrito en las leyes y reglamentos aplicables para el perfeccionamiento de los recursos. No puede quedar al arbitrio de los abogados decidir qué disposiciones reglamentarias habrán de acatar y cuando. *M-Care Compounding Pharmacy et als. v. Depto. de Salud et al.*, 186 DPR 159, 176 (2012); *Pueblo v. Rivera Toro*, 173 DPR 137 (2008); *Arraiga v. FSE*, 145 DPR 122, 129-130 (1998). Ello responde a que el promovente de un recurso tiene la obligación de cumplir con las disposiciones reglamentarias aplicables de manera tal que nos coloque en posición de ejercer cabalmente nuestra función revisora. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 366 (2005).

Lo anterior resulta medular ya que es norma arraigada que como foro apelativo no debemos intervenir con las determinaciones de hechos, ni con la adjudicación de credibilidad que hace un Tribunal de Primera Instancia y sustituir mediante tal acción su criterio por el nuestro. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448-449 (2012); *S.L.G. Rivera*

Carrasquillo v. A.A.A., 177 DPR 345, 356 (2009). La apreciación que hace el foro primario merece nuestra deferencia toda vez que es éste quien tiene la oportunidad de evaluar directamente el comportamiento de los testigos y sus reacciones ya que ese es el único que observa a las personas a declarar y aprecia su *demeanor*. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982).

En ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con la apreciación de la prueba hecha por el Tribunal de Primera Instancia. Regla 43.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V; *Rivera Menéndez v. Action Services*, *supra*, pág. 448-449; *Monllor Arzola v. Sociedad de Gananciales*, 138 DPR 600, 610 (1995). Es decir, la deferencia aludida cederá únicamente si se establece que en las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Rivera Menéndez v. Action Services*, *supra*.

Ahora bien, si de un examen de la prueba se desprende que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundó su criterio en testimonios improbables o imposibles, se ha justificado la intervención del tribunal apelativo con la apreciación de la prueba realizada por el tribunal sentenciador. *C. Brewer PR, Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972). "El arbitrio del juzgador de hechos es respetable, mas no absoluto." *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8 (1987). Por eso una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal

apelativo. *Íd.* Ahora bien, un tribunal apelativo no puede dejar sin efecto una sentencia cuyas conclusiones encuentran apoyo en la prueba desfilada. *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172, 181 (1985).

B. Las servidumbres de paso

El Art. 465 del Código Civil de Puerto Rico define una servidumbre como un "...gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. 31 LPRA 1631. El precitado Artículo, establece que el inmueble a favor de quién está constituida la servidumbre se llama predio dominante y el que "la sufre", predio sirviente. *Íd.* Es decir, las servidumbres -en este caso prediales- son un "derecho subjetivo de carácter real y perpetuo que concede un poder para obtener un goce o utilidad de un fundo en beneficio de otro fundo ajeno" J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, San Juan, PR, 1982, T. II, pág. 355. Véase además, *Ciudad Real v. Mun. de Vega Baja*, 161 DPR 160, 171 (2004).

Las servidumbres, según la doctrina, presentan las siguientes características: (1) son un derecho de naturaleza real, toda vez que recaen sobre la cosa misma; (2) son un derecho que recae sobre una cosa ajena, puesto que el Art. 465, *supra*, establece que un *gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño*; (3) es un derecho que tiene el efecto de alterar el contenido normal del derecho de propiedad, es, por tanto, una limitación y;

(4) es un derecho que constituye una relación entre dos predios. J.R. Vélez Torres, *op.cit.*, pág. 357-360.

El Código Civil clasifica las servidumbres según su naturaleza o sus características. De esta manera, las servidumbres pueden ser legales o voluntarias, según disponga la ley o la voluntad de los propietarios de los predios sujetos a ésta. Art. 472 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1638; *Ciudad Real v. Mun. de Vega Baja*, *supra*, pág. 171-172. Conforme a su ejercicio, las servidumbres pueden ser continuas -cuyo uso es o pudiese ser incesante, sin la intervención de ningún hecho de una persona- o, pueden ser discontinuas, cuyo uso es a intervalos más o menos largos y dependen de los actos humanos. Art. 468, 31 LPRA sec. 1634. Las servidumbres, además, por su visibilidad, pueden ser aparentes toda vez que anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que anuncian su uso y aprovechamiento; o pueden ser no aparentes por no dar indicio de su existencia. *Íd.* Por razón de su contenido, las servidumbres pueden ser positivas, imponiéndole al dueño del predio sirviente la obligación de dejar de hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, o pueden ser negativas, prohibiéndole al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre. Art. 469 del Código Civil, 31 LPRA sec.1635; *SLG v. Mun. de Aguada*, 144 DPR 114, 122-123 (1997); *Ibáñez v. Tribunal Superior*, 102 DPR 615, 624 (1974).

Las servidumbres pueden establecerse "en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no le pertenezca la finca gravada." Art. 466 del Código

Civil 31 LPRA sec. 1632. Las servidumbres prediales son aquellas que disfruta el propietario de una finca que están constituidas sobre otra propiedad vecina para beneficio de la primera. Art. 467 del Código Civil, 31 LPRA 1633. Precisamos recalcar que, a pesar de lo anterior, las obligaciones que surgen de la servidumbre se deben respecto a la propiedad y no en cuanto a la persona que sea el dueño de ésta, ahí su naturaleza real.

Por último, el Código Civil establece que las servidumbres son inseparables de la finca a la que pertenecen de manera activa o pasiva. Art. 470 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1636. Son, además, indivisibles, lo que significa que si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica, sino que cada uno de predios deberá tolerarla de igual forma. Ahora bien, si el predio dominante es dividido entre dos o más, cada uno de ellos puede usar por entero la servidumbre sin alterar el lugar de su uso ni gravarlo de otra manera. Art. 471 del Código Civil, 31 LPRA 1637.

El Art. 500 del Código Civil, 31 LPRA 1731, regula lo concerniente a las servidumbres de paso. El citado artículo establece que

[e]l propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir el paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización. Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante, estableciendo una vía permanente, la indemnización constituirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.

Cuando se limite al paso necesario para el cultivo de la finca enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas a través del predio sirviente, sin vía permanente, la

indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen. (Énfasis nuestro).

La doctrina define esta servidumbre forzosa como "el derecho que se le concede al propietario de una finca o heredad, enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, para exigir el paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización." J.R. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 387, citando a Castán Tobeñas, *Derecho Civil español, común y foral*, T. II, Vol. II, 1973, pág. 147.

La jurisprudencia ha desarrollado unas normas generales que deberán guiar todo reconocimiento o constitución de una servidumbre. Estas son: (1) el predio no puede tener salida a un camino público o que teniéndolo, éste no es seguro, es impracticable e insuficiente; (2) la necesidad de la servidumbre será impuesta a base de la necesidad del predio dominante, determinando su anchura con arreglo al interés o necesidad de dicho predio¹⁶; (3) puede ser modificada después de establecida según lo exijas las necesidades del predio dominante, en cuyo caso, el predio sirviente no tiene más remedio que sufrir las contingencias y variaciones de estas necesidades; (4) si las necesidades del predio dominante requieren una vía más ancha que la del camino público, el dueño de esta podrá exigir otra vía ya que aquella es como si no existiese; (5) el dueño del predio dominante no tiene derecho a exigir la servidumbre de paso cuando el aislamiento de su predio proviene de los actos de su propia voluntad; (6) la servidumbre de paso deberá concederse vista a la necesidad y mejor

¹⁶ Art. 502 del Código Civil, 31 LPRA 1733.

aprovechamiento del predio dominante y no a su comodidad; además, la necesidad debe ser presente, no futura, remota o especulativa. *Zayas v. Sucn. Daleccio*, 80 DPR 158, 179-180 (1975); *Tirado v. Caro*, 72 DPR 748 (1951). Véase también, J.R. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 388.

Como mencionáramos previamente respecto al modo de adquirir una servidumbre, éstas pueden adquirirse por ley, título o mediante signo aparente. Arts. 473-477 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1651-1655; *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, 132 DPR 452 (1993). En cuanto a las servidumbres de paso, por ser discontinuas, éstas únicamente pueden adquirirse únicamente mediante título previo el pago de la indemnización correspondiente.¹⁷ La falta de título solo se puede suplir mediante escritura de reconocimiento del suelo del predio sirviente, o mediante sentencia firme. Esto responde a que las servidumbres de paso no se presumen, hay que probar su constitución toda vez que constituyen un serio gravamen sobre el predio sirviente que no puede imponerse livianamente. *Ciudad Real v. Mun. de Vega Baja*, 161 DPR 160, 171 (2004).

De manera excepcional, una servidumbre de paso también puede adquirirse mediante la existencia de un signo aparente, siempre que cumpla con lo dispuesto en el Art. 477 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1655; *SLG v. Mun. de Aguada, supra*. El citado Artículo dispone que

[l]a existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se

¹⁷ Debemos recordar que las servidumbres discontinuas no son susceptibles de adquirirse mediante prescripción.

enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer el signo antes del otorgamiento de la escritura. Art. 477, *supra*.

En *Zayas v. Sucn. Daleccio, supra*, el Tribunal Supremo expresó que “[l]a concesión de una servidumbre de paso es siempre una excelente oportunidad para la aplicación práctica del concepto jurídico de la razonabilidad.” *Íd.*, pág. 182. El máximo foro explicó que el foro primario deberá evaluar los méritos de la solicitud y descartar que se trate de una solicitud infundada e inspirada en la comodidad del demandante o, si por el contrario, se trata de una petición fundada en una necesidad y aprovechamiento del fundo; evaluar si se trata de una solicitud práctica, segura y suficiente. *Íd.*, pág. 182-183. En el ante citado caso, el Tribunal Supremo expresó que si bien la jurisprudencia servía de guía -con algunos ejemplos- para el juzgador, éstos no definían ni limitaban el ejercicio decisorio y, por tanto, “...se deja en libertad al juzgador, para aplicar los mismos [ejemplos jurisprudenciales] dentro de la extensa variedad de circunstancias que pueden presentarse en determinado caso, pero no forma arbitraria...”. *Íd.*, pág. 183.

III.

En su recurso de apelación, la Autoridad de Tierras señala, como mencionáramos, veintitrés errores. Un estudio cuidadoso de cada uno de los señalamientos de error, nos lleva a segmentar la discusión del presente caso. Veamos.

Los señalamientos de error dos (2), cuatro (4), cinco (5), seis (6), siete (7), y nueve (9) al doce

(12)¹⁸ versan sobre la apreciación de la prueba que realizó el foro primario en cuanto a los testimonios vertidos durante el juicio. Los errores uno (1), tres (3), ocho (8) y trece (13)¹⁹ versan sobre la apreciación de la prueba documental que realizó el foro primario. Los restantes errores, señalamientos de error quince (15) a veintitrés (23), cuestionan la aplicación del derecho que hizo el foro primario y, por consiguiente, las cuantías concedidas al matrimonio Reyes Román en concepto de daños.

¹⁸ "II. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hechos incluidas (determinación 4), el testigo de la parte demandada, William Guzmán Morales, testificó recordar ver el camino reclamado como acceso correcto de la finca de los demandantes." "IV. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hecho incluidas (determinación 5), que conforme a los otros testigos de la propia parte demandada se le privó [sic] al demandante del acceso a su finca, por lo cual el tribunal concluye que esa finca está enclavada." "V. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hecho incluidas (determinación número 6), que por la prueba del caso se requiere la determinación que el acceso a la finca del demandante por el área residencial de las parcelas cortada no es apropiado." "VI. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hechos incluidas (determinación número 7), que escorrentías de agua de otras fincas, no identificadas y que no incluye la de la demandada 'han sido dirigidas a la finca de los demandantes' lo que hace inundable y totalmente inapropiada para considerarla acceso adecuado." "VII. Erró el [TPI] al volver a resolver que según sus determinaciones de hechos incluidas (determinación número 8) que existe y discurre por la finca de la demandada una servidumbre a favor de los demandantes." "IX. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hechos incluidas (determinación número 11) que el perito de la parte demandante estableció la 'necesidad' de un acceso 'conforme' a un plano de 1972 del U.S. Geological Survey." "X. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hechos incluidas (determinación número 12 y 14), que es 'muy onerosos tratar de rehabilitar el camino que existió a través de unas parcelas denominadas cortada'" "XI. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hechos incluidas (determinación número 13), que 'la prueba pericial estableció que el mejor acceso y el menos oneroso para todos es re-establecer la servidumbre de paso que allí existió' (Finca de la demandada)" "XII. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hechos incluidas (determinación número 17), que los 'terrenos de la finca Hacienda Centro propiedad de la autoridad de terrenos de Puerto Rico fueron desde aproximadamente el 1960 t seguirán siendo predio sirviente.'" "

¹⁹ "I. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hechos incluidas (determinaciones 2y 3), la finca número 3688 propiedad de los demandantes tenía desde el 1960 un camino de acceso a la misma desde la carretera estatal número 1." "III. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hechos incluidas (determinación 5) en la deposición del testigo de la demandada, William Guzmán Morales, que el concluye que los demandantes requerían permisos de entidades privadas y otras agencias del gobierno para tratar de lograr un posible acceso a su finca." "VIII. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hechos incluidas, (determinación número 9 y 16), que la prueba documental deja claramente establecido que el terreno del demandante no se ha podido sembrar ni darle uso productivo por estar enclavada dicha finca. 'El Tribunal resuelve que la parcela de los demandantes está en la actualidad enclavada y privada de acceso razonable.'" "XII. Erró el [TPI] al resolver que según sus determinaciones de hecho incluidas (determinación número 18), que el 'plano de mensura de enero de 2010, preparado por el agrimensor Hernán Lugo Hernández establece la servidumbre que existió por más de treinta (30) años.'" "

La división de los errores que hemos realizado facilita el análisis del caso toda vez que la Autoridad de Tierras nunca presentó una transcripción de la prueba oral ni tampoco una exposición narrativa de ésta. Ello, ciertamente, contraviene las disposiciones de nuestro Reglamento. Y, lamentablemente, nos impide ejercer nuestra función revisora a cabalidad. Pues no nos pone en condición de evaluar justamente la apreciación de la prueba que hizo el foro revisado. Como ya mencionamos, nos debemos abstener de intervenir con las determinaciones de hechos y la adjudicación de credibilidad que hace un foro primario y sustituirlo por nuestro criterio como foro apelativo, salvo que exista error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. No obstante, en el presente caso, al no contar con un método de reproducción de la prueba oral conforme a nuestro reglamento, estamos impedidos de evaluar si se justifica nuestra intervención conforme a la doctrina discutida en el acápite anterior.

Es meritorio referirnos a la norma establecida de que las alegaciones de las partes son solo eso, alegaciones, y no constituyen prueba. *Asoc. Auténtica de Empleados v. Mun. de Bayamón*, 111 DPR 527 (1981). Es por ello que, como foro revisor estamos llamados a resolver los casos conforme al registro de la prueba que nos fuese elevado del foro recurrido. *Pueblo v. Pérez*, 61 DPR 470 (1943). Intervenir con las determinaciones de hecho realizadas por el foro primario en ausencia de una transcripción de la prueba o una exposición narrativa implicaría basar nuestro

dictamen en hipótesis o conjeturas sobre lo que pasó en el juicio.

En ausencia de alguna forma de reproducción de la prueba oral el apelante nos ha obligado a tener que tomar como ciertas todas las determinaciones de hechos basadas en la prueba oral. Como discutiremos más adelante, si bien no examinamos en detalle cada uno de los errores basados en alegados defectos en la prueba oral, veremos que la prueba documental²⁰ corrobora los hechos principales encontrados probados por el foro revisado. Por lo tanto, los señalamientos de errores basados en la apreciación de la prueba testifical tenemos que descartarlos.

Ahora bien, es axioma judicial que ante prueba pericial y documental este Foro se encuentra en igual posición que el foro primario recurrido y, por tanto, está facultado para apreciar la prueba apoyándose en su propio criterio. *Dye-Tex de PR, Inc. v. Royal Ins. Co.*, 150 DPR 658, 662 (2000). De este modo, nuestra función revisora se limita a evaluar si el foro primario erró al apreciar la prueba documental y pericial según señalado en los errores uno (1), tres (3), ocho (8) y trece (13)²¹. En cuanto a los restantes señalamientos de error, sobre la aplicación del derecho y la adjudicación de los daños, nuestro análisis estará limitado a evaluar si, en efecto, se cometieron a la luz de las determinaciones de hecho que damos por buenas y las evaluadas a base de la prueba documental.

²⁰ Alguna de esta prueba documental fue publicada muchos años antes de que surgiera la controversia ante nosotros.

²¹ Véase nota al calce 20.

La Autoridad de Tierras argumenta que conforme a la escritura de compraventa otorgada por el matrimonio Reyes Román, surge que la finca en cuestión nació de una segregación. A base de ello, sostiene que "históricamente, física, jurídica y registralmente es imposible la determinación del Tribunal de Primera Instancia de que la finca (...) disfrutara de un camino de acceso (...) hasta la Carretera Estatal Número 1 desde 1960".²² Este señalamiento de error se basa en las determinaciones dos (2) y tres(3) de la Sentencia del foro primario²³, que a su vez están basadas en la Certificación Registral expedida por el Registro de la Propiedad de 3 de enero de 2008²⁴ y al mapa topográfico del *U.S. Geological Survey*²⁵.

Las determinaciones de hecho ante indicada no se pueden ver aisladas de la determinación de hecho número cuatro (4) en la cual el foro primario le otorga entera credibilidad a los testigos presentados por el matrimonio Reyes Román que, a juicio del juzgador, establecieron como correcto lo dispuesto en las determinaciones de hecho dos (2) y tres (3) y además sustentaron sus testimonios con fotografías presentadas como prueba. Destacamos que no solo no contamos con la transcripción de la prueba oral necesaria para evaluar el dictamen del foro primario, sino que además la Autoridad de Tierras omitió incluir en su apéndice las referidas fotografías. El matrimonio Reyes Román sí las incluyó con su oposición.

²² Apelación, pág. 5.

²³ Apéndice, pág. 269

²⁴ Apéndice II, pág. 22-25.

²⁵ Apéndice III, pág. 26.

El foro primario añade a sus determinaciones de hecho que el Agrimensor William Guzmán Morales, Jefe de la División de Agrimensura de la Autoridad de Tierras (testigo de la apelante) declaró que recordó ver, como parte de una evaluación técnica que realizó como parte de sus funciones, el camino reclamado por el matrimonio Reyes Román como el correcto para llegar a la finca objeto de la presente controversia.²⁶ La determinación del foro primario goza de deferencia ante la ausencia de documentos admitidos como prueba que refuten de manera contundente la evaluación que hizo dicho foro.

La Autoridad de Tierras argumenta además que ni de la prueba documental ni de la testifical surge que la finca objeto de la presente controversia fuese una finca enclavada. Argumenta que de la prueba sí surgió que, si el matrimonio Reyes Román deseaba otro acceso, necesitaría del permiso del dueño de la finca colindante y de otras agencias de gobierno.²⁷ La determinación de hechos número cinco (5) -cuestionada por la Autoridad de Tierras está basada en la deposición del Agrimensor William Guzmán Morales. Esta deposición fue presentada como prueba documental, y la cual forma parte del apéndice del recurso que hoy atendemos.

Hemos leído la aludida deposición y en nada contradice lo determinado por el foro primario en su sentencia. Debemos añadir además que el apelante no argumenta las razones por las cuales el foro primario erró en su apreciación de la deposición. Su discusión de este error se limita a establecer, sin más, que

²⁶ Apéndice XVI, pág. 273.

²⁷ Apelación, pág. 6.

dicha determinación no estaba sustentada con la prueba admitida en el juicio. Ante ello, y lo previamente discutido sobre la evaluación de la prueba, la determinación cuestionada también merece nuestra deferencia.

Del mismo modo, la Autoridad de Tierras sostiene que la prueba documental, en particular la Sentencia de Expropiación de la finca principal -que produjo la segregación de la finca en controversia- nada disponía sobre el camino de acceso que reclama el matrimonio Reyes Román. Sobre lo anterior, la Autoridad de Tierras enfatiza que el plano de mensura utilizado para la sentencia de Expropiación tampoco establece dicho camino de acceso. Además, argumentó que su perito estableció que la finca del matrimonio Reyes Román tiene acceso desde la calle Libertad de las Parcelas Cortada.

Por último, sostiene que el informe del perito del matrimonio Reyes Román, así como su testimonio, no toma en consideración los planos de mensura utilizados para el pleito de Expropiación ni los planos de mensura de la Autoridad de Tierras. Alega que dichos planos de mensura no establecen la servidumbre reclamada por el matrimonio Reyes Román.

El foro primario determinó que el matrimonio Reyes Román era el dueño registral de la finca objeto de la presente controversia. Sobre ello no hay controversia. Ese hecho surge clara e indubitadamente de los documentos presentados como prueba y que forman parte del apéndice del recurso. Ahora bien, el foro primario determinó -y, es lo que la Autoridad de Tierras cuestiona- que surgió de la prueba evaluada

que el matrimonio Reyes Román no ha podido sembrar ni darle uso a su terreno por estar enclavado como consecuencia de la destrucción del camino de acceso.

La determinación impugnada por la Autoridad de Tierras no se puede ver aislada de la determinación de hechos número cinco (5) de la cuestionada sentencia. Esta determinación de hechos se basó en el testimonio del Agrimensor William Guzmán Morales durante la deposición y *durante el juicio* que determinó -a juicio del juzgador- que el camino de acceso existía y fue destruido por los inquilinos que arriendan el predio de terreno de la Autoridad de Tierras.²⁸ Para cuestionar dicha determinación, la apelante se basa en los planos de mensura y catastrales presentados como prueba durante el juicio. No obstante, precisamos destacar que en la determinación número once (11) de la sentencia apelada el foro primario expresó darle entera credibilidad al perito del matrimonio Reyes Román, quien evaluó los planos del *Geological Survey* y lo de la propia Autoridad de Tierras. A base de ello, el foro primario identificó la servidumbre de paso.

Sin embargo, la Autoridad de Tierras argumenta que la servidumbre de paso reclamada no existe, o mejor planteado debe ser que no debe de existir, toda vez que el matrimonio Reyes Román tiene acceso a su finca desde la entrada por el predio colindante, las Parcelas Playa Cortada.

Los argumentos de la Autoridad de Tierras son insuficientes para contrarrestar las determinaciones hechas por el foro primario en su sentencia. Más aún cuando el foro primario concluyó que el acceso a la

²⁸ Apéndice XVI, pág. 275.

finca a través de las Parcelas Playa Cortada es uno inapropiado por tener cerca una escorrentía de agua de otras fincas colindantes que inundan el poco acceso que provee dicha ruta.²⁹ Debido a que dicho dictamen se basa en la prueba oral -la cual no tenemos el beneficio de revisar-, merece nuestra deferencia.

La Autoridad de Tierras cuestiona el que el foro primario se basase en el plano de mensura del Agrimensor Hernán Lugo Rodríguez y su informe pericial para identificar la servidumbre de paso. Ahora bien, precisa recordar que el foro primario le dio entera credibilidad al perito del matrimonio Reyes Román y, en atención a esa credibilidad, el foro primario determinó que el mejor acceso y el menos oneroso para todas las partes era reestablecer la servidumbre que fue destruida por el arrendatario de la Autoridad de Tierras.

Reiteramos que no tenemos el beneficio de evaluar la transcripción de los procesos judiciales ni tampoco tenemos una exposición narrativa de estos para ejercer nuestra función revisora. No contamos, tan siquiera, con el informe del perito del matrimonio Reyes Román en el cual se basó el foro primario y a quien éste último le adjudicó entera credibilidad. En vista de lo anterior, la Autoridad de Tierras no nos ha puesto en condición de evaluar las actuaciones del foro primario, por tanto, no podemos intervenir.

Por último, la Autoridad de Tierras sostiene que el foro primario erró en su aplicación del derecho ya no hubo prueba a los efectos de que la entrada a la finca de la calle Libertad de las Parcelas Playa

²⁹ *Íd.*, pág. 280.

Cortada fuese insegura, inapropiada o peligrosa. Habida cuenta de la discusión que antecede, atenderemos estos restantes errores a base de la deferencia que merece el foro primario. Es decir, los atenderemos tomando como correctas todas las determinaciones de hecho.

El foro primario determinó que la finca del matrimonio Reyes Román estaba enclavada. Esto debido a que el arrendador de la Autoridad de Tierras destruyó el camino de acceso a la finca del matrimonio Reyes Román, que existía desde 1960. Es decir, conforme a la prueba, concluyó que la finca se encontraba entre dos fincas ajenas y sin salida a un camino público. No encontramos error en dicha determinación.

Como consecuencia del análisis y evaluación de la prueba documental y testifical presentada en el juicio, el foro primario determinó que el mejor acceso a la finca del matrimonio Reyes Román era la servidumbre reclamada por éstos ya que el acceso que alegaba la Autoridad de Tierras como el correcto, requería "afectar el área residencial de las parcelas".³⁰ Evaluado el derecho, a esos efectos, el foro primario concluyó que el acceso que pretendía la Autoridad de Tierras, además, no era apropiado puesto que estaba impactado por una escorrentía de agua de otras fincas colindantes que lo inundaban y lo hacían inapropiado. Ciertamente, el foro primario determinó que la salida reclamada por la Autoridad de Tierras era insegura, impracticable e insuficiente. Ello, igualmente es cónsono con la doctrina. Mediante sus determinaciones de hecho y conclusiones de derecho, el

³⁰ Apéndice XVI, pág. 275.

foro primario determinó que la servidumbre de paso reclamada por el matrimonio Reyes Román era la de mejor aprovechamiento conforme a la necesidad imperante de continuar desarrollando la agricultura en su finca.

Si bien la Autoridad de Tierras no nos puso en condiciones para evaluar los testimonios que el foro primario tuvo ante sí; sí incluyó -aunque no completa- la prueba documental presentada durante el juicio. Dando como buenas las determinaciones de hecho y evaluada la prueba documental entendemos que el foro primario fue razonable en cuanto a sus determinaciones y, por tanto, no intervendremos con la discreción que merece en cuanto a la apreciación de la prueba ni con la aplicación del derecho que hizo. En su consecuencia, tampoco intervendremos con las cuantías concedidas al matrimonio Reyes Román en concepto de indemnización.

En apretada síntesis, el problema que ha enfrentado la Autoridad de Tierras es la ausencia de prueba testifical y documental para derrotar las alegaciones y prueba presentada por los demandantes, aquí apelados. Con la prueba testifical dada por buena y con la prueba documental evaluada entendemos que los apelados establecieron su caso. Sin embargo, la Autoridad de Tierras no presentó testigos que establecieran el uso histórico de estas tierras y la inexistencia de la servidumbre. Los planos de mensura, fotografía y otros documentos en los que se basó la Autoridad de Tierras de por sí no fueron suficiente para derrotar la prueba avalada por el Tribunal de Primera Instancia.

Todo lo contrario, destacamos que la prueba documental presentada por las partes ante este Tribunal -prueba que podemos evaluar como si fuéramos el Tribunal de Primera Instancia- corroboran los hechos principales que fueron determinados por el foro revisado. Por ejemplo: (i) el plano del *U.S. Geological Survey* (documento del año 1972, basado en fotos aérea de los años 1942 al 1967), demuestra claramente la existencia y ruta del camino de la servidumbre y, (ii) el plano de mensura de la finca (objeto de este recurso) preparado por Hernán Lugo Rodríguez (diciembre 2009), demuestra que el acceso discutido cercano a la comunidad Playa Cortada tiene ilustrado que esa parte de la propiedad está afectada por escorrentías y recogida de aguas.

IV.

Por cuanto, **CONFIRMAMOS** la Sentencia apelada. Ahora bien, el foro primario consignó que la Autoridad de Tierras no presentó prueba sobre la cuantía que correspondería para la indemnización por el uso de la servidumbre. Ante ello, **DEVOLVEMOS** el caso al foro primario exclusivamente para que las partes presenten la prueba necesaria sobre la referida indemnización y el tribunal evalúe y determine la cuantía exacta que le corresponde a la Autoridad de Tierras en concepto de indemnización por el establecimiento de la servidumbre conforme al Art. 500 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 1731.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones