

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

EMILIO ROSARIO
ROSARIO Y OTROS
APELADOS

v.

JOSÉ RAFAEL ZEQUEIRA
TORAL Y OTROS
APELANTES

KLAN201500023

Apelación

*Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan*

Caso Núm.

KAC1998-0892

Sobre:

*ACCIÓN
CONFESORIA DE
SERVIDUMBRE*

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

José Rafael Zequeira Toral, Mayra Álvarez López, la Sociedad de Gananciales que componen y la Oficina de Carolina S.E. [Zequeira-Álvarez] comparecen en recurso de apelación al solicitar la revocación de un dictamen emitido el 7 de octubre de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan [TPI].

ANTECEDENTES

Francisco Rodríguez Ramos y su esposa Olga Carmona Díaz junto a Emilio Rosario Rosario y su esposa Antonia Rodríguez Rivera [Rosario] presentaron demanda sobre acción confesora de servidumbre contra José Rafael Zequeira Toral y su esposa Mayra Álvarez López en el 1997. Trabada la controversia

sustituido el matrimonio Rodríguez-Carmona e incorporado al pleito la Oficina de Carolina S.E. como titular de un predio colindante, las partes presentaron una estipulación sobre Servidumbre de Paso. El TPI acogió la transacción en sentencia parcial el 29 de mayo de 2013. El matrimonio Rosario-Rodríguez cumplió parcialmente con la estipulación pero el matrimonio Zequeira-Álvarez junto a Oficinas de Carolina Inc. solicitó la desestimación del pleito con perjuicio por no haber cumplido cabalmente las demandantes con lo acordado. Realizados varios trámites procesales el TPI celebró vista argumentativa y para mostrar causa, luego recibió escritos y el 7 de octubre de 2014 dictó sentencia. En ella instruyó:

EXAMINADA LA ESTIPULACIÓN SOBRE SERVIDUMBRE DE PASO, ÉSTA ESTABLECE QUE SI NO SE PAGABA EL DEPÓSITO Y SE CUMPLÍA CON OTRAS ESTIPULACIONES PROCEDÍA LA DESESTIMACIÓN CON PERJUICIO. SIN EMBARGO, LOS DEMANDANTES PAGARON EL DEPÓSITO DE \$3,000.00 Y ASEVERAN QUE EL INCUMPLIMIENTO CON LAS ESTIPULACIONES RESULTA POR INSOLVENCIA ECONÓMICA. ANTE EL HECHO DE QUE EXISTE CONTROVERSIA REAL EN CUANTO A QUE LA PROPIEDAD DE LOS DEMANDANTES SE CONSIDERA UNA FINCA ENCLAVADA, NO ADELANTA LOS FINES DE LA JUSTICIA, UNA DESESTIMACIÓN CON PERJUICIO.

POR LO ANTES EXPUESTO, ESTE TRIBUNAL DESESTIMA LA DEMANDA SIN PERJUICIO Y DEJA SIN EFECTO LA VISTA PAUTADA PARA EL 9 DE OCTUBRE DE 2014. ADELÁNTESE VÍA FAX O CORREO ELECTRÓNICO.

Agotado el proceso de reconsideración y aún inconforme con la determinación Zequeira-Álvarez y Oficinas de Carolina S.E. comparecen ante nosotros para argüir que incidió el TPI al

DICTAR SENTENCIA SIN PERJUICIO CUANDO LA ESTIPULACIÓN, ACUERDO O SENTENCIA PARCIAL DISPONÍA QUE TENDRÍA QUE SER CON PERJUICIO.

Con el beneficio de la comparecencia de Don Emilio Rosario Rosario resolvemos.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

Este Tribunal tiene la función principal de revisar las decisiones del foro de instancia para asegurarse de que las mismas son justas y que encuentran apoyo en la normativa establecida. Depto. de la Familia v. Shrivvers Otero, 145 DPR 351, 357 (1998). Para ello se requiere que consideremos los asuntos que se le plantean con rigor jurídico y con gran sentido de justicia. Depto. de la Familia v. Shrivvers Otero, *supra*. El tribunal apelativo "tiene que determinar si el foro sentenciador basó su decisión en una interpretación correcta del derecho positivo y si condujo adecuadamente los procedimientos, de suerte que no se le haya causado perjuicio a las partes." Depto. de la Familia v. Shrivvers Otero, *supra*. Además debe determinar si el foro sentenciador llegó a conclusiones que están apoyadas en la evidencia presentada en el caso. *Id.*

En torno a la servidumbre, el artículo 465 del Código Civil de Puerto Rico la define como un gravamen impuesto sobre un inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño (predio dominante). Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada, 144 DPR 114, 121 (1997). Por razón de su origen, las servidumbres se clasifican como voluntarias por un lado, y legales o forzosas por otro. Estas últimas son las impuestas por alguna ley o reglamento. Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada, 144 DPR 114, 121 (1997). Cabe destacar que en las forzosas el dueño del predio destinado a sufrirlas no puede impedir su nacimiento porque son impuestas por ley. Véase, Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, Tomo II, p.379 (1997). Una servidumbre forzosa es la que dispone el artículo 500 del Código Civil, a favor de una finca enclavada, a saber: "El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas

y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.” 31 LPRA sec. 1731. Se ha reconocido que en Puerto Rico “ninguna finca quedaría permanentemente enclavada si su propietario da los pasos pertinentes ya que el Código Civil dispone que el dueño de una finca enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las fincas vecinas, previa la correspondiente indemnización.” Texaco Inc. v. Srio. de Obras Públicas, 85 DPR 712, 726 (1962).

Con estos principios como norte, procedemos a evaluar el señalamiento de error.

Zequeira-Álvarez alega que el TPI descartó los acuerdos y estipulaciones logradas entre las partes y dejó sin efecto la sentencia parcial emitida, sin justificación en derecho. Sostuvo que la insolvencia económica no es razón reconocida bajo la Regla 49.2¹ de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, para dejar sin efecto una sentencia. Arguyó que el TPI retuvo jurisdicción únicamente para velar y cerciorarse que se cumpliera con los acuerdos.

Por su parte Rosario sostiene que hizo esfuerzos para cumplir con lo pactado. Debido a su situación económica se vio obligado a solicitar la desestimación sin perjuicio de su demanda y así el tribunal lo concedió, luego de darle oportunidad a las partes para expresar sus posiciones.

Veamos.

El 20 de mayo de 2013 las partes estipularon, entre otras cosas, que el demandante hará un depósito de tres mil (\$3,000)

¹Errores, inadvertencia, sorpresa, negligencia excusable, descubrimiento de nueva prueba, fraude, etc.

dólares cuyo incumplimiento conllevaría la desestimación con perjuicio de la acción.² El demandante pagó los \$3,000.

También acordaron lo siguiente:

OCTAVO: En atención al establecimiento de la servidumbre por el predio descrito en el expositivo Primero, en el término de ciento ochenta (180) días del 21 de mayo de 2013 la firma de este acuerdo la Parte Demandante cesará de pasar por la finca perteneciente a José Zequeira y Mayra Alvarez y comenzará a utilizar para paso la finca propiedad de Oficinas de Carolina, S.E., descrita en el Expositivo Primero. El incumplimiento de la parte demandante con este término conllevará la desestimación con perjuicio de la causa de acción.³

En la vista del 30 de mayo de 2013 el TPI recibió la Estipulación sobre Servidumbre de Paso. Sobre ella expresó que: "dictará sentencia parcial en espera de que transcurra el término de las condiciones suspensivas, **luego el tribunal dispondrá del caso en su totalidad.**"⁴ Así las cosas, el 29 de mayo de 2013 el TPI dictó sentencia parcial conforme lo acordado por las partes y ordenó su cumplimiento.

Luego de varias peticiones de desestimación por incumplimiento con la estipulación, el TPI analizó los escritos de las partes así como la Estipulación sobre Servidumbre de Paso que establecía que si no se pagaba el depósito y se cumplía con otras estipulaciones procedía la desestimación con perjuicio. Sin embargo desestimó sin perjuicio la acción al razonar que

[L]os demandantes pagaron el depósito de \$3,000.00 y aseveran que el incumplimiento con las estipulaciones resulta por insolvencia económica. Ante el hecho de que existe controversia real en cuanto a que la propiedad de los demandantes se considera una finca enclavada, no adelanta los fines de la justicia, una desestimación con perjuicio.

² Estipulación inciso SÉPTIMO, Alegato en oposición, apéndice pág. 6

³ Alegato en oposición, apéndice pág. 6

⁴ Minuta, Apéndice pág. 41

En su proceder, el TPI no dejó sin efecto la sentencia parcial acogiendo la estipulación basado en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*. Dicho foro siempre retuvo jurisdicción para verificar el cumplimiento con lo pactado para posteriormente dictar sentencia final. Dentro de ese proceso, de verificación, el demandante le notificó que no contaba con los fondos para cumplir con una parte del acuerdo, pues ya había cumplido parcialmente con el pago de los \$3,000, por lo que solicitó la desestimación sin perjuicio. El TPI entendió que hubo cumplimiento parcial y que existía controversia sobre la finca enclavada. Ante ello, lo adecuado conforme las circunstancias del caso, era desestimar la acción sin perjuicio, pues como sabemos, en Puerto Rico, existe la prohibición de fincas enclavadas. Así que independientemente de que las partes hubiesen pactado que se desestimaría la acción con perjuicio de no cumplirse con unos requisitos, la decisión del tribunal fue justa y encuentra apoyo en la normativa establecida. El juzgador no podía cerrarle las puertas a la parte demandante quien posteriormente podrá buscar un remedio para la finca enclavada.

DICTAMEN

Por los fundamentos antes expresados, se CONFIRMA la sentencia apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones