

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO, AIBONITO, Y UTUADO
Panel XII**

HBM CORPORATION
Peticionario

V.

ZULMA SOTO
Recurrida

KLCE201502042

CERTIORARI

Procedente del Tribunal de
Primera Instancia, Sala
Superior de Aibonito

Caso Núm.:
B AC2013-0030

Sobre:
Terceria Registral,
Negatoria de servidumbre

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Grana Martínez y la Jueza Vicenty Nazario

RESOLUCIÓN

En San Juan Puerto Rico, a 29 de febrero de 2016.

HBM Corporation, parte peticionaria, presentó un recurso de certiorari ante este foro revisor en el cual nos solicitó que revisemos la determinación del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aibonito (TPI o foro de instancia), notificada el 30 de noviembre de 2015. En el referido dictamen el TPI declaró no ha lugar la solicitud de la parte peticionaria para que se dictara sentencia de forma sumaria por existir hechos en controversia.

Examinado el expediente, denegamos la expedición del recurso de *certiorari*.

I

El 29 de mayo de 2013, la parte peticionaria, HBM compró a los señores Pedro Sánchez Rodríguez y Cecilia Flores Flecha una propiedad sita en el Municipio de Aibonito.¹ Dicho negocio jurídico se realizó mediante la otorgación de la Escritura Número 10 sobre compraventa

¹ RUSTICA: Solar identificado con el número uno (1) en el plano de inscripción, localizado en el Barrio Asomante, Aibonito, Puerto Rico, con una cabida superficial de mil trescientos cuarenta punto setecientos once metros cuadrados (1,340.711 mc). En lindes por el Norte, con un área de uso público, por el Sur con el solar número cinco del caso número 83-68-F-147-KLP; por el Este con el solar número dos, y por el Oeste, con el camino municipal. Consta inscrita al folio ciento veinte (120), del tomo doscientos sesenta y uno (261) de Aibonito, finca número doce mil cuatrocientos noventa y nueve (12,499). La misma se encuentra libre de cargas y gravámenes.

otorgada ante el notario José A. Rivera Valencia. Según la Escritura, la propiedad adquirida se encontraba libre de cargas y gravámenes.

El 6 de junio de 2013, HBM presentó una demanda contra la Sra. Zulma Soto Vargas, quien reside y es dueña de la finca colindante a la adquirida por HBM, sobre negatoria de servidumbre y tercería registral. En síntesis, alegó que la Sra. Soto Vargas, instaló en terrenos pertenecientes a HBM líneas subterráneas de electricidad. Especificó HBM que dicha instalación se efectuó sin autorización ni consentimiento de los anteriores dueños de la finca, y que era la intención de la Sra. Soto imponer un gravamen o carga de mala fe sin autorización ni consentimiento de los titulares del solar en cuestión.

También adujo en su demanda que los señores Sánchez Rodríguez y Flores Flecha, a quienes HBM compró la propiedad, habían adquirido confiando en las constancias del Registro de la Propiedad que indicaban que el bien inmueble estaba libre de cargas y gravámenes. Conforme a todo lo anterior, HBM alegó ser tercero registral, por lo cual solicitó se le adjudicara la protección que brinda el Art. 105 de la Ley Hipotecaria y se deniegue la imposición de servidumbre en su propiedad.

Oportunamente, la Sra. Soto Vargas contestó la demanda. Negó las alegaciones de HBM por ser falsas. Adujo que HBM incurrió en mala fe y no actuó con las manos limpias frente al tribunal. Además, presentó una reconvencción en la cual alegó que el Sr. Héctor Ortiz, presidente de HBM, conocía la existencia de las instalaciones de servicios de agua y luz. Especificó la Sra. Soto Vargas que el Sr. Ortiz le informó su interés sobre la propiedad que para ese entonces pertenecía a los señores Sánchez Rodríguez y Flores Flecha, que conocía sobre el pleito que estos habían presentado contra la recurrida, y que además, el Sr. Ortiz se ofreció a cambiar la cables de la electricidad y los tubos de agua a sus expensas. Indicó que las actuaciones del Sr. Ortiz avalan que se descorra el velo corporativo en cuanto a HBM.

La Sra. Soto realizó un recuento sobre los dueños de la propiedad desde que el 27 de julio de 2000 se otorgaron las siguientes escrituras públicas ante el notario José Ángel Santini Bonilla: Escritura Núm. 117 sobre *Partición de bienes hereditarios y adjudicación*; y la Escritura Núm. 118 sobre *Segregación y Adjudicación*. Ambas escrituras fueron otorgadas por Louis Soto, Samuel Soto Vargas, Zulma Soto Vargas, Edgardo Luis Soto Vargas y Luis Antonio Soto Esparra.² Lo anterior con el fin de demostrar que cada uno de los dueños conocía sobre la existencia de las instalaciones de agua y luz.

Conforme lo requiere nuestro ordenamiento jurídico se inició el descubrimiento de prueba. Posteriormente, HBM presentó *Moción de sentencia sumaria*. Alegó que no existían controversias de hechos sustanciales, por lo cual solo faltaba que el foro de instancia aplicara el derecho aplicable y resolviese la controversia. Solicitó al TPI que determinara si: HBM le cobija la protección de tercero registral; si la Sra. Soto posee una servidumbre o gravamen legal sobre la propiedad de HBM; y , si procede la expedición de una Orden dirigida a la Sra. Soto, aquí recurrida, para que ésta retire la tubería y líneas eléctricas de la propiedad de HBM.

La parte recurrida se opuso a la solicitud de la peticionaria. Especificó que en el presente caso existen elementos subjetivos o de credibilidad que deben dirimirse en un juicio plenario y no de forma sumaria. Contrario a la peticionaria, señaló que es un hecho NO controvertible que todas las personas que adquirieron la propiedad conocían la situación que tenía el predio. Detalló que conforme adujo en su *Reconvención* el Sr. Héctor Ortiz Kuna, presidente de HBM, adquirió la propiedad sabiendo la existencia de las tuberías e inclusive que éste ocasionó daños a su propiedad al intentar remover los cables y las tuberías.

² Los comparecientes adquirieron sus participaciones como parte del caudal relicto dejado por su fallecida madre María Isabel Vargas Negrón. En el caso del Luis Antonio Soto Esparra éste adquirió su participación como miembro de la sociedad de bienes gananciales que constituyó con la Sra. María Isabel Vargas Negrón.

Tras examinar y evaluar las alegaciones de ambas partes, el TPI emitió Resolución declarando *No ha lugar* la moción de sentencia sumaria. Enumeró los hechos que no estaban en controversia, pero especificó que esos no eran los únicos hechos materiales pertinentes para resolver los reclamos presentados. Determinó que:

Conforme las alegaciones de las partes y el derecho aplicable, son hechos materiales en disputa que deben dilucidarse en juicio si, a pesar de que nunca se hizo referencia a una servidumbre para el paso de tuberías de agua o líneas de electricidad en las escrituras relativas a la finca que adquirió HBM, 1) cuando la finca de origen pertenecía al padre de doña Zulma, don Luis y éste permitir a su hija construir en el predio que le facilitó, le autorizó a pasar la tubería de agua y líneas de electricidad por otras porciones de su finca creando por voluntad propia un gravamen sobre la parte que eventualmente se segregó y adjudicó a don Samuel; 2) al segregar formalmente su finca para adjudicar predios individuales a sus hijos, no hizo constar formalmente la constitución de una servidumbre como [parte del proceso de la aprobación de la segregación, pero dispuso de algún modo que los referidos hijos recibirían sus respectivos solares sujeto al paso de las tuberías o líneas para el solar de doña Zulma, por lo cual ARPe aprobó la segregación sin establecer condición al respecto; 3) don Luis estableció signos aparentes del gravamen que impuso al resto de su finca, a favor del predio designado para doña Zulma; 4) al comprar a Don Samuel la señora Soto Esparra conocía que habiéndose originado el predio en la finca de su hermano don Luis, éste había autorizado a doña Zulma; 5) previo a comprar HBM conocía de las disputa entre los titulares Pedro Alberto Sánchez Rodríguez y Doña Cecilia Flores Flecha y doña Zulma respecto al derecho de pasar la tubería y líneas por el predio, y aun así optó por comprar; 6) el Presidente de HBM incluso aceptó que doña Zulma mantuviese la tubería de agua y el paso de líneas eléctricas.

No satisfecho con el citado dictamen, HBM presentó *Moción de reconsideración*. En síntesis, alegó que los hechos demostraban que en el presente caso no se cumplió con el proceso de constituir una servidumbre a favor de la demandada, Sra. Soto, por lo cual procedía la resolución del caso por la vía sumaria. Examinada la solicitud, el TPI la declaró no ha lugar.

Inconforme aún, HBM presentó el recurso de certiorari que nos ocupa y señaló la comisión de los siguientes seis errores:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarle a HBM, Corp. la protección del tercero registral.

2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no conceder la negatoria de servidumbre.

3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar como hecho material en disputa la posible existencia de un signo aparente, *motu proprio*.

4. Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el presidente de HBM aceptó que la demanda mantuviese el paso de líneas eléctricas y tuberías de agua.

5. Erró el Tribunal de Primera Instancia al imputarle a la corporación HBM el conocimiento previo de la disputa entre los titulares anteriores a su adquisición.

6. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no dictar sentencia sumaria en favor de HBM, Corp.

Concedimos término a la parte recurrida, Sra. Zulma Soto, para que presentara su posición, lo cual hizo.

II.

A. Expedición de Recurso de Certiorari.

Todo recurso de *certiorari* presentado ante este Tribunal debe ser examinado primeramente al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V), que establece el recurso discrecional del *certiorari* como el mecanismo adecuado para solicitar la revisión de las órdenes y las resoluciones dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Dicha Regla va dirigida a evitar la revisión judicial de aquellas órdenes o resoluciones que demoran el proceso innecesariamente, de forma que estas sean revisadas una vez culminado el proceso como parte del recurso de apelación. *Rivera v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 593-594 (2011). En lo pertinente, la citada Regla 52.1 dispone lo siguiente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la *denegatoria de una moción de carácter dispositivo*. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o

en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Aun cuando un asunto esté incluido entre las materias que podemos revisar conforme con la Regla 52.1, *supra*, para poder ejercer debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso, es necesario evaluar si a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto de *certiorari*. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp.*, 185 DPR 307 (2012); *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999).

Esta regla 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 perjuicio, 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.

Sobre estos criterios de evaluación, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha enunciado que este foro apelativo intermedio debe evaluar tanto la corrección de la decisión recurrida como la etapa del procedimiento

en que es presentada, con el fin de determinar si dicha etapa es la más apropiada o conveniente para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del pleito. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 D.P.R. 83, 96-97 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 D.P.R. 79 (2001). Por tanto se trata de un recurso a ser expedido discrecionalmente. *Banco Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 D.P.R. 651, 658 (1997).

De otra parte, se ha sostenido como regla general que los foros apelativos no debemos intervenir con el ejercicio de discreción de los foros de instancia, salvo que quede demostrado que hubo un craso abuso de discreción; o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad; o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo; y que la intervención del foro apelativo en la etapa en que se trae el asunto ante su consideración evitaría un perjuicio sustancial. *García v. Asociación*, 165 D.P.R. 311, 322 (2005); *Alvárez v. Rivera*, 165 DPR 1 (2005); *Lluch v. España Services Sta.*, 117 D.P.R. 745 (1986).

B. Las servidumbres

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente. Artículo 465 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1631; *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, 132 D.P.R. 452, 459 (1993).

Con mayor precisión también se ha dicho que la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño y en cuya virtud el titular del predio dominante puede utilizar el predio sirviente para ciertas finalidades o poner al aprovechamiento del mismo limitaciones que redundan en beneficio de su particular dominio, o privar al dueño del predio gravado de alguna especial facultad contenida en el derecho de propiedad

normalmente constituido". D. José María Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, Madrid: Editorial Reus, 7ta. ed., Tomo IV, 1972, pág. 703.

Las servidumbres pueden clasificarse de distintas maneras, según el criterio clasificador que se utilice. Además, reglas distintas gobiernan la adquisición y la extinción de las diferentes clases de servidumbres. *Ibáñez v. Tribunal Superior*, 102 D.P.R. 615, 624 (1974).

Por razón de las formas de disfrutarse, hay servidumbres continuas y discontinuas. Son continuas aquellas servidumbres cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre. Son discontinuas las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre. Luis Díez Picazo y Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, Madrid, Editorial Tecnos, S.A., 6ta. ed., Vol. III, 1997, pág. 438. Por su exteriorización, las hay aparentes y no aparentes. Por la manera de ejercerse, las hay positivas y negativas. Una servidumbre positiva implica que el dueño del predio sirviente tiene la obligación de dejar hacer alguna cosa o la de hacerla por sí mismo. La servidumbre negativa, por su parte, significa que al dueño del predio sirviente le está prohibido hacer algo que le sería lícito si no existiera la servidumbre. *Id.*, pág. 437.

El Código Civil recoge la distinción entre las servidumbres aparentes y no aparentes en los dos últimos párrafos del Artículo 468 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1634. Son servidumbres aparentes las que se anuncian y están continuamente a la vista por los signos exteriores que revelan su uso o aprovechamiento. Por su parte, las servidumbres no aparentes son las que no presentan indicio exterior de su existencia.

Para que una servidumbre se reputa como aparente, se requiere un signo exterior visible y permanente, que por sí mismo indique la existencia de la servidumbre. Debe ser un signo claro, evidente, que sin género alguno de duda denuncie que hay una servidumbre en ejercicio

y la naturaleza de ésta. D. José María Manresa y Navarro, Tomo IV, *supra*, pág. 724. “Cuando no hay indicio alguno exterior de la existencia de la servidumbre, ésta, aunque en realidad se ejercite, será no aparente, y lo mismo debe deducirse cuando el signo revele el uso y aprovechamiento de las servidumbres”. *Id.*, a la pág. 725.

La jurisprudencia española ha catalogado las siguientes servidumbres como no aparentes, las de luces y vistas, si no se revela por balcones, galerías, ventanas, voladizos o similares; la mera existencia de una tubería de plomo colocada en pared propia que da a patio ajeno; el hecho de pasar unos hilos telefónicos por encima de una casa, que no tocan ni apoyan en la finca, entre otros. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, *Comentario del Código Civil*, Barcelona: Editorial Bosch, Tomo 3, 2000, pág. 681.

Otros tipos de servidumbre son las voluntarias y las forzosas o legales. Las voluntarias son las establecidas en una finca por su propio propietario. Artículo 530 del Código Civil, *supra*, sec. 1821. En cambio, las legales son las impuestas por ley que pueden tener por objeto la utilidad pública o el interés de los particulares. Artículo 485 del Código Civil, *id.*, sec. 1701.

III

Tras una evaluación del expediente, no hallamos razón que justifique intervenir con la decisión del foro recurrido en esta etapa de los procedimientos. No está presente alguno de los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que mueva nuestra discreción para intervenir con el dictamen recurrido. El peticionario no colocó en posición a este foro intermedio de determinar que como cuestión de derecho en el dictamen recurrido medió prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto por parte del foro primario. Por lo tanto, denegamos expedir el recurso de Certiorari.

IV.

Por los fundamentos expuestos, denegamos la expedición del auto de *Certiorari*.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones