

0Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL IV

JOSÉ MANUEL ORTIZ
RIVERA Y OTROS
APELADOS

v.

TERESA DE JESÚS
ORTIZ RIVERA Y
OTROS
APELANTES

KLAN201600784

Apelación

Procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de Caguas

Caso Núm.

E AC2011-0336

Sobre:

División de Comunidad

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y la Jueza Cortés González

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de marzo de 2017.

La señora Teresa De Jesús Ortiz Rivera, el señor Luis Antonio Mojica Rosa, la sociedad legal de gananciales que ambos componen, y María Del Carmen Ortiz Rivera (apelantes) acuden ante nos mediante recurso de apelación. Cuestionan la Sentencia que dictó el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI), el 12 de abril de 2016. La Sentencia recurrida, en síntesis, ordenó a la señora Teresa De Jesús y a su esposo, mantener para uso público del Municipio de Aguas Buenas, la faja de terreno de 11 metros cuadrados, según dispone el Plano de Inscripción y Segregación, aprobado el 28 de mayo de 2008. Además, requirió que éstos remuevan la piscina que ocupa parte de dicha faja de terreno.

ANTECEDENTES

Estamos ante un pleito entre los hermanos Teresa De Jesús, María Del Carmen y José Manuel, todos de apellido Ortiz

Rivera. En 1977, la madre de éstos, la señora Ramona Rivera Colón (Ramona), adquirió mediante escritura pública número 258 de segregación y dación en pago, una cuerda de terreno en el Municipio de Aguas Buenas.

En el año 2004, Ramona donó a sus tres hijos, en partes iguales, 7,860.79 m/c de la referida cuerda de terreno. Al cabo de tres años, en febrero de 2007, Ramona y sus tres hijos, autorizaron al Ing. Víctor L. Rivera Collazo a presentar una lotificación de dicho predio. Así las cosas, el 28 de marzo de 2008, la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) aprobó el Plano de Inscripción y Segregación de cuatro solares. De éste surge que, en los solares tres y cuatro, existe una faja de terreno que deberá transferirse, libre de costo, a nombre del Municipio de Aguas Buenas. Ello, para uso público, como camino de acceso a los solares segregados y enclavados.

Tras la presentación de una querrela ante el Centro de Mediación de Conflictos, la señora Teresa De Jesús Ortiz y su esposo, Luis Antonio Mojica, se comprometieron, mediante acuerdo firmado el 2 de marzo de 2010, entre otros, a: (1) remover la vía que utilizarían para colocar un portón cerca de su residencia; y (2) rellenar y dejar el camino en las mismas condiciones en las cuales se encontraba. (Véase "Acuerdo", Apéndice del Escrito en Oposición al Recurso de Apelación, pág. 23.)

Sin embargo, el 24 de junio de 2010, a solicitud de Teresa De Jesús, su esposo y María Del Carmen, el agrimensor Eric Martínez Arbona preparó un plano de inscripción y segregación sustituto. Mediante éste, enmendó el plano anterior, a los fines de designar como servidumbre de paso, la faja de terreno previamente destinada para uso público. El plano sustituto,

dejaría sin efecto la transferencia e inscripción de la faja de terreno a nombre del Municipio de Aguas Buenas. Incluso, la faja de terreno en el predio del señor José Manuel Ortiz Rivera, su esposa la señora Carmen Luz Negrón Ortiz y su sociedad legal de gananciales (apelados) pasó a ser predio sirviente, sin el consentimiento de éstos. Mientras que, la faja de terreno en el predio de la señora Teresa De Jesús Ortiz Rivera y del señor Luis Antonio Mojica se convirtió en predio dominante. No obstante lo anterior, ARPe aprobó el plano sustituto el 24 de junio de 2010.

El 21 de julio de 2011, la Legislatura Municipal de Aguas Buenas, emitió una comunicación mediante la cual denegó la inscripción del camino municipal para uso público ubicado en el predio en cuestión y la segregación solicitada. De su carta surge que, lo anterior se debió a que, personal de la Comisión de Desarrollo Económico, Planificación, Ordenamiento Territorial, Industria y Comercio y Agricultura visitó el área y constató que existe una verja y una piscina en el área a ser cedida.

El 22 de septiembre de 2011, los apelantes incoaron ante el TPI un pleito en contra de los apelados en donde solicitan que el tribunal ordene la división de la comunidad de bienes que existe entre las partes. Por su parte, los apelados presentaron en contra de los apelantes una demanda sobre *injunction*, daños y perjuicios y disolución de comunidad de bienes. Solicitaron que el TPI declare la ilegalidad de la construcción del portón, la verja y la piscina, ordene su remoción, y condene a los apelantes al pago por concepto de daños, temeridad, costas, gastos y honorarios de abogado.

Mediante Proyecto de Orden emitido el 1 de noviembre de 2011, el TPI emitió un entredicho preliminar. Ordenó a Teresa De Jesús y a su esposo remover la verja, el portón y cualquier

otra construcción que obstruya el referido camino municipal. Optó por no ordenar la remoción de la piscina en ese momento. Ello, a pesar de conocer que, desde 1982, existe una servidumbre de paso inscrita en el Registro de la Propiedad a beneficio del predio de un tercero, el señor Rafael Ortiz. Dispuso que, Teresa De Jesús y su esposo, han de abstenerse de construir de forma ilegal cualquier obstáculo sobre el camino identificado en el plano destinado a uso público.¹

Luego de varias incidencias procesales, se celebró el juicio en su fondo ante el TPI. En el ínterin falleció Ramona para el año 2014. Mediante Sentencia de 12 de abril de 2016, el TPI ordenó la remoción de la piscina localizada en el predio de la señora Teresa De Jesús Ortiz Rivera y del señor Luis Antonio Mojica. Consideró que, mediante el plano sustituto, otros solares permanecerían enclavados. Por tanto, declaró con lugar el *injunction* y concedió treinta (30) días al matrimonio Mojica Ortiz para cumplir lo requerido, de modo que, la faja de terreno vuelva a ser de uso público. Decretó la división de la comunidad de bienes, de conformidad con el plano original que preparó el Ing. Rivera Collazo. Ordenó notificar al Municipio de Aguas Buenas para que éste dilucide si procede aceptar la faja de terreno destinado a uso público. Por último, denegó la causa de acción en daños y perjuicios por los apelados no haber probado daños, sin imponer gastos, costas ni honorarios de abogado.

Inconforme, los apelantes acuden ante este Tribunal y argumentan que:

¹ Teresa De Jesús y Luis Antonio Mojica recurrieron ante este Tribunal de dicha determinación. Mediante Resolución de 30 de marzo de 2012, denegamos el auto de *certiorari* solicitado. En virtud de la Regla 40 de nuestro Reglamento, nos abstuvimos de intervenir con el dictamen interlocutorio del TPI, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar el [Injunction] y ordenar a la Sra. Teresa De Jesús Ortiz Rivera y su esposo, la remoción de la piscina que ocupa parte de la faja de terreno destinado a Uso Público

Erró el Tribunal de Primera Instancia y [sic] al ordenar a la Sra. Teresa De Jesús y a su esposo, que en treinta (30) días para que [sic] la faja de terreno retorne a su estado original. Se ordenó la división de la comunidad de bienes conforme [al] Plano de Inscripción preparado por el Agrimensor Víctor Rivera (exhibit IA, estipulado). Se ordena mantener la faja de terreno destinado a Uso Público con una medida de 11 metros cuadrados de ancho, 45.5 metros a cada lado del camino. Se ordena notificar al Municipio de Aguas Buenas para que se proceda o no la aceptación de la faja de terreno destinado a uso público.

Erró el Tribunal de Primera Instancia en la apreciación de la prueba. (Énfasis en el original.)

Con el beneficio de la comparecencia de los apelados, la prueba documental que obra en el expediente, en conjunto con la transcripción de la prueba oral, resolvemos.

ANALISIS Y EXPOSICION

Por estar relacionados entre sí, discutiremos los primeros dos errores conjuntamente.

El *injunction* preliminar es un remedio provisional que se emite tras la celebración de una vista, en la cual las partes presentan prueba, a favor y en contra de tal remedio. *Mun. de Ponce v. Gobernador*, 136 DPR 776, 784 (1994). La Regla 57.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57.3, establece cuáles factores deben tomarse en cuenta al evaluar si se concede o no un entredicho preliminar:

- (a) La naturaleza del daño a que está expuesto la parte peticionaria;
- (b) la irreparabilidad del daño o la inexistencia de un remedio adecuado en ley;

(c) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca;

(d) la probabilidad de que la causa se torne en académica;

(e) el impacto sobre el interés público del remedio que se solicita, y

(f) la diligencia y la buena fe con que ha obrado la parte peticionaria.

Con respecto a la donación, el Artículo 558 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 1981, la define como "un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra que la acepta." Particularmente, en cuanto a las donaciones entre vivos, el Artículo 563 del Código Civil de Puerto Rico, dispone que, "[l]as donaciones que hayan de producir sus efectos entre vivos, se regirán por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones en todo lo que no se halle determinado en esta parte." 31 LPRÁ sec. 1986.

La servidumbre es un gravamen que se constituye sobre un inmueble en beneficio de otro, perteneciente a distinto dueño.² Es servidumbre continua la que su uso es incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre; mientras que es discontinua cuando se usa a intervalos más o menos largos y depende de actos del hombre.³ Es aparente la servidumbre que tiene signos exteriores de su existencia.⁴ En cuanto a éstas, el Artículo 473 del Código Civil dispone que, "[l]as servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título, o por la prescripción de veinte (20) años." 31 LPRÁ sec. 1651.

Las servidumbres pueden ser legales o voluntarias. Son legales las que se establecen por ley. Se denominan voluntarias,

² Artículo 465 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 1631.

³ Artículo 468 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 1634.

⁴ *Íd.*

las constituidas por la voluntad de los propietarios. Distinto a las servidumbres voluntarias, en la servidumbre legal, no es requisito que el dueño del predio sirviente dé su consentimiento para su constitución. Díaz v. Con. de Tit. del Cond. El Monte N. Garden, 132 DPR 452 (1993). Sin embargo, según aclaró el Tribunal Supremo en Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, 132 DPR 452, 460 (1993), las servidumbres no se presumen. Éstas pueden adquirirse mediante ley, título, prescripción o signo aparente. *Íd.* No obstante, en Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch, 176 DPR 951 (2009), el Tribunal Supremo resolvió que, la servidumbre de paso, por ser discontinua, sólo es susceptible de adquirirse mediante título.

La servidumbre de paso consiste en que, el propietario de una finca enclavada entre otras ajenas, tiene derecho de paso, a través de las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.⁵ El inmueble, a cuyo favor está constituida la servidumbre, se conoce como predio dominante, mientras que es predio sirviente el que la sufre.⁶ Conforme al Artículo 501 del Código Civil, la servidumbre de paso debe dar acceso por el punto menos perjudicial al predio sirviente y el de menor distancia hacia el camino público.⁷

Sobre las servidumbres de paso, nuestro Tribunal Supremo dispuso en Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, 132 DPR 452, 461 (1993), que "la mera existencia de veredas, trillos o caminos irregulares no equivale a un signo aparente de servidumbre de paso. Tampoco queda constituida dicha servidumbre por la mera tolerancia de dicho paso".

⁵ Artículo 500 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 1731.

⁶ Artículo 465, *supra*.

⁷ 31 LPRa sec. 1732.

En el presente caso, quedó establecido que, Ramona donó a sus tres hijos, en partes iguales, un terreno localizado en el Municipio de Aguas Buenas. Surge de la propia escritura de donación que los donatarios -que hoy litigan entre sí- se comprometieron a:

“[...] servirse de las cosas comunes siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la [comunidad] ni impida a los co-partícipes utilizarlos según sus derechos. Ninguno de los co-dueños podrá, sin consentimiento de los demás hacer alteraciones de la cosa común, aunque las mismas pudieran resultar ventajosas para todos.” (Véase “Donación”, Apéndice del Escrito en Oposición al Recurso de Apelación, pág. 5.)

Allí también, los donatarios estipularon que:

“[...] no podrán segregar y lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre la propiedad antes descrita, sin el correspondiente permiso de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos.” (*Íd.*, pág. 6.)

También surge que, referido este asunto ante el Centro de Mediación de Conflictos, Teresa De Jesús y su esposo acordaron dejar el camino municipal en las mismas condiciones en las cuales se encontraba antes de ellos construir en él.

No obstante lo acordado, los apelantes posteriormente solicitaron un plano sustituto al agrimensor Eric Martínez Arbona, sin el consentimiento de los apelados y sin la autorización previa del Ing. Rivera Collazo -quien preparó el plano anterior-. El plano sustituto pretendió cambiar de uso público a servidumbre de paso la restricción en la faja de terreno, con dos agravantes, a saber: (1) constituiría predio sirviente la faja de terreno que ubica en el predio de los apelados; (2) la servidumbre daría acceso al predio de Teresa De Jesús y su esposo, dejando otros solares enclavados. Consecuentemente, la Legislatura Municipal de Aguas Buenas

denegó la inscripción del camino municipal y la segregación solicitada.

Trabada la controversia, el TPI emitió un entredicho preliminar, hasta finalmente celebrar el juicio en su fondo. Coincidimos con el TPI en que, este era el remedio adecuado en ley para evitar que Teresa De Jesús y su esposo construyan u obstruyan ilegalmente el camino municipal destinado a uso público. Mediante el *injunction* preliminar, el TPI salvaguardó el interés público del Estado de proteger el derecho de paso de terceros cuyos predios yacen enclavados.

Celebrado el juicio en su fondo, el TPI dictó Sentencia en la cual ordenó a Teresa De Jesús y a su esposo remover la verja y la piscina ilegalmente construidas. Dictaminó la división de la comunidad de bienes, conforme al Plano de Inscripción y Lotificación que preparó el Ing. Rivera Collazo. Decretó que las partes han de mantener la faja de terreno destinada a uso público, con una medida de 11 metros cuadrados de ancho. Dispuso que, las partes notificarán al Municipio de Aguas Buenas, para que éste proceda o no aceptar la faja de terreno destinada a uso público. Por último, denegó la concesión de daños, gastos, costas y honorarios.

Aquí, quedó demostrado que, tras recibir -mediante donación- el predio en cuestión, las partes, en conjunto con Ramona, solicitaron al Ing. Rivera Collazo que preparase el Plano de Inscripción y Segregación. Ello, con el fin de obtener los permisos para la eventual segregación y adjudicación de las parcelas. No surge que, en el trámite, hayan impugnado la designación de uso público del Municipio de Aguas Buenas en cuanto a la referida faja de terreno.

En virtud de lo anterior, concluimos que, Teresa De Jesus y Luis Antonio Mojica, actuaron ilegalmente al incumplir con su deber de mantener la faja de terreno destinada a uso público con una medida de 11 metros cuadrados de ancho, entiéndase, 45.5 metros a cada lado del camino. Los apelantes, además, actuaron indebidamente al solicitar un plano sustituto que cambió la designación de la faja de terreno de uso público a servidumbre de paso, sin el consentimiento de los apelados.

Los apelantes pretendieron además, constituir sobre el predio de los apelados una servidumbre de paso, sin el correspondiente título constitutivo y sin la voluntariedad de éstos como dueños del predio sirviente. Por último, los apelantes utilizaron el plano sustituto como subterfugio para liberarse de un gravamen que el Municipio de Aguas Buenas impuso como condición a la solicitud de lotificación que presentaron las partes.

Por tales fundamentos, el TPI actuó correctamente al declarar con lugar el *injunction* y ordenar la remoción de la piscina y de cualquier otro obstáculo en la faja de terreno en cuestión.

De otra parte, en su tercer error, los apelantes cuestionan la apreciación de la prueba que hizo el TPI.

Sabido es que, de ordinario, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos, con la apreciación sobre la credibilidad de los testigos, con el valor probatorio de la prueba que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad para sustituir las determinaciones del foro de instancia por sus propias apreciaciones. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 771 (2013); Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 DPR 717, 741 (2007). Solo si se determina que el juzgador de

los hechos incurrió en pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos podrán descartar sus determinaciones de hechos. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, *supra*.

A los fines de atender este señalamiento de error, examinamos la transcripción de la prueba oral que forma parte del expediente. Los apelantes aducen que el plano vigente es el plano sustituto, razón por la cual, la faja de terreno dejó de ser de uso público para convertirse en servidumbre de paso. Recibida la prueba testifical, el TPI concluyó que la intención de las partes fue que la faja de terreno se destinara a uso público, lo cual ha sido la práctica durante los pasados diez años. También decretó que, los apelantes tramitaron el plano sustituto y el cambio a servidumbre de paso, sin el consentimiento de los apelados.

La transcripción de la prueba oral apoya la determinación a la cual llegó el TPI. No surge de ésta que, el TPI actuara mediante pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto en la apreciación de la prueba. Tampoco la prueba documental que obra en el expediente sugiere lo contrario. Decretamos, pues, que el tercer error no se cometió.

En virtud de lo anterior, concluimos que el plano vigente es el Plano de Inscripción y Segregación, aprobado el 28 de mayo de 2008. La faja de terreno con medida de 11 metros cuadrados de ancho continúa siendo de uso público. Teresa De Jesús y su esposo deberán remover todo aquello que obstruya dicho camino. Le corresponde a las partes notificar al Municipio de Aguas Buenas para que éste re-evalúe su petición de segregación, previamente denegada.

DICTAMEN

Por todo lo anterior, se CONFIRMA la Sentencia recurrida.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones