

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA-GUAYAMA
PANEL IX

ANGEL LUIS PIZARRO
MONTICETT Y OTROS

Apelados

V.

FELIX A. MORILLO
TEXIDOR Y OTROS

Apelantes

ANGEL LUIS PIZARRO
MONTICETT Y OTROS

Apelados

V.

MARÍA SÁNCHEZ
ALVARADO

Apelante

KLCE201602206

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Caso Núm.
F AC2012-0778 (404)

SOBRE:
Acción civil

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Caso Núm.
F AC2008-3221 (404)

SOBRE:
Sentencia declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2017.

La parte apelante compuesta por María Sánchez Alvarado, Félix A. Morillo Texidor y otros, solicita que revoquemos una sentencia en la que el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Carolina, declaró ha lugar la demanda. La sentencia apelada fue dictada el 11 de octubre de 2016 y archivada en autos el 28 de octubre de 2016.

El 26 de enero de 2017, el apelado, Ángel Luis Pizarro Monticett presentó su oposición al recurso.

I

Los hechos que anteceden a su presentación son los siguientes.

El 9 de octubre de 2008, el señor Pizarro presentó una demanda de sentencia declaratoria contra la apelante, María Sánchez

Alvarado y la Sucesión de Miguel Sánchez Santiago. El señor Pizarri alegó que es el dueño del inmueble identificado como solar #2, la sucesión demandada es la dueña del solar #3 y la apelante, María Sánchez Alvarado, es la dueña del solar #4. Según adujo en la demanda, los demandados estaban obstruyéndole e impidiéndole el uso de una servidumbre de paso constituida a su favor.

La señora María Sánchez y la Sucesión negaron que estuvieran interviniendo con el disfrute de la propiedad del señor Pizarro y alegaron que este invadió parte de sus terrenos. Además, presentaron una reconvención en la que señalaron que el señor Pizarro había estado realizando actos maliciosos para impedir la venta del solar #3.

Posteriormente, el señor Pizarro enmendó la demanda porque sus colindancias no corresponden a las inscritas en el Registro de la Propiedad. Según este, la discrepancia se debe a que la apelante, María Sánchez, construyó ilegalmente dentro de su propiedad. Además, alegó que esta le obstruía el acceso a la servidumbre de paso.

El 19 de marzo de 2012, el señor Pizarro presentó otra demanda contra el apelante, Félix A. Morillo Texidor, quien adquirió por compra el solar #3. El señor Pizarro alegó que el señor Morillo estaba invadiendo parte de la servidumbre de paso y solicitó que se ordenara la restitución del terreno ocupado ilegalmente. El señor Morillo negó todas las alegaciones en su contra y presentó una reconvención, alegando que el demandante no tenía una causa de acción.

El TPI consolidó ambos pleitos y realizó una inspección ocular a la que comparecieron ambas partes, sus peritos y abogados. El 17 de julio de 2014, el tribunal preparó un Acta de la inspección, en la que hizo constar lo siguiente. El señor Pizarro cuestionó, si la servidumbre de paso era para su beneficio exclusivo, o si también era para servir a los apelantes. Además, señaló que la servidumbre tampoco cumplía con las dimensiones establecidas en el plano. Los apelantes alegaron

que la vía era pública. Su abogado admitió que la servidumbre de paso no estaba corriendo por donde tenía que correr. Igualmente, reconoció que al dueño del solar #2 no se le podía obstruir el paso por la servidumbre, pero negó que su uso fuera exclusivo de este.

Luego de inspeccionar el área, el TPI concluyó que la servidumbre fue constituida para garantizar el acceso del predio número 2 a la calle, porque estaba enclavado. Además, concluyó que los puntos de la servidumbre no estaban marcados correctamente. Dicho foro, hizo constar que el perito de la parte apelante admitió la existencia de la servidumbre y que sus puntos estaban mal colocados. El foro apelado determinó que las servidumbres son únicamente para garantizar el acceso del terreno enclavado y no son de uso público. El TPI entendió que no era necesaria la celebración de un juicio, debido a que se probó que la vía no es un camino de uso público. Como consecuencia, exhortó a las partes a transar y establecer correctamente los puntos de la servidumbre a favor del solar #2. Sostuvo que ese es el único predio enclavado que tiene derecho a usar la servidumbre, debido a que los apelantes tienen acceso a la vía pública.

El TPI realizó una vista transaccional. La abogada del señor Pizarro informó que su cliente había hecho una oferta de rebajar los gastos. Los apelantes no aceptaron la oferta. El tribunal les advirtió que de realizar el juicio y resolver a favor de este, podrían pagar una cantidad mayor a la que les fue solicitada.

Las partes comparecieron al juicio con sus respectivos abogados. La señora María Sánchez Alvarado, además, estuvo representada por su defensora judicial. El señor Pizarro presentó el testimonio del ingeniero José A. Ortiz y la parte apelante, el testimonio del agrimensor Antonio Sanes Quiñones. El señor Morillo también fue interrogado y contrainterrogado.

El 11 de octubre de 2016, el TPI dictó la sentencia apelada, en la que declaró con lugar la demanda. El foro apelado entendió los hechos probados siguientes. En el año 1986, la Administración de Reglamentos y Permisos aprobó la lotificación de seis lotes de terreno para usos residenciales. El 2 de diciembre de 1993, el señor Pizarro compró el lote #2 descrito en la sentencia, según las constancias del Registro de la Propiedad. El lote #3 pertenece al apelante, Félix A. Morillo Texidor y el #4 a la apelante, María Sánchez Alvarado. El predio #2 del señor Pizarro no tiene acceso a la vía pública. Su inscripción en el Registro de la Propiedad estaba sujeta a la inscripción de una servidumbre de cinco metros por el solar #3 hasta la vía pública más cercana. Según las constancias del Registro de la Propiedad, el solar #3 del señor Morillo, colinda por el SUR con una faja de terreno de cinco punto cero metros cuadrados (5.00m²) de ancho para una servidumbre de paso a favor del predio #2 del señor Pizarro. El solar #4 de la señora Sánchez, colinda por el NORTE con el solar #2 y con una faja de terreno para servidumbre de paso a favor de ese predio. Determinaciones de hecho 1-4 de la sentencia apelada.

Según el TPI, otros hechos probados son los siguientes. La apelante, María Sánchez Alvarado, construyó una estructura de dos plantas colindante con el balcón del señor Pizarro. El perito de este último declaró que esa estructura no tenía permiso de construcción y los patios laterales y ventanas no guardaban la distancia requerida. La señora Sánchez arrendó la propiedad y sus arrendatarios utilizan y estacionan sus vehículos obstaculizando el paso del señor Pizarro por la servidumbre. La actuación de la señora Sánchez y sus arrendatarios, dificulta el acceso del señor Pizarro a su propiedad de forma continua, ininterrumpida y pacífica. Además, le ha ocasionado intranquilidad, molestia y angustias, debido a las reclamaciones continuas que ha tenido que hacer a la señora Sánchez. Determinaciones de hecho 5-7.

Por otro lado, el TPI determinó que el apelante, Félix A. Morillo Texidor, manifestó al señor Pizarro su intención de abrir un portón para usar la servidumbre y reclamó el derecho de paso, a pesar de conocer que su propiedad es el predio sirviente. Determinación de hecho 9.

El foro apelado dio credibilidad al perito del señor Pizarro. El ingeniero Ortiz declaró que el predio de este tiene una cabida inferior a la establecida en el plano de inscripción de ARPE. El perito dijo que la cabida de la propiedad es de 693.66 metros cuadrados y la establecida en el plano es de 780.44 metros cuadrados. Según su testimonio, la diferencia es de 86.79 metros cuadrados y la atribuyó a que ambos apelantes estaban invadiendo la propiedad del señor Pizarro. El ingeniero Ortiz encontró que el señor Morillo ocupa 31.25 metros cuadrados y la señora Sánchez 38.31 metros cuadrados de la propiedad del señor Pizarro. Además, surge de su testimonio, que la servidumbre de paso es de cinco metros de ancho. No obstante, existe una diferencia de 1.23 metros cuadrados de ancho, ocupada por la verja de la apelante, María Sánchez Alvarado. La invasión se extiende a lo largo de la servidumbre. Como consecuencia, el perito concluyó que ambos apelantes invadían la servidumbre. Determinación de hecho 10 de la sentencia apelada.

El TPI no dio credibilidad al testimonio del perito de los apelantes, que se limitó a declarar que existe una discrepancia de cabida. Sin embargo, no pudo explicar la razón de esa discrepancia y no presentó un plano, ni un informe que rebatiera el testimonio del perito del señor Pizarro. Determinación de hecho 12 de la sentencia apelada.

El foro primario concluyó, de sus observaciones en la inspección ocular, que el acceso que existe desde la Calle 7 es una servidumbre de paso. Sostuvo que ese hecho fue aceptado por el perito de los apelantes. Además, concluyó que el apelante, Félix A.

Morillo, es el dueño del predio sirviente y no tiene derecho al uso de la servidumbre.

Según el TPI, la apelante Sánchez Alvarado no pudo explicar, por qué permitía a sus inquilinos que perturbaran la paz y tranquilidad del señor Pizarro. Surge de la sentencia, que esta se limitó a declarar que heredó el terreno de su padre y que todo estaba igual. La parte apelante tampoco presentó los permisos de la construcción enclavada en el predio posterior de su propiedad.

Conforme a la prueba presentada, el TPI resolvió que ambos apelantes fueron temerarios al promover la continuación del caso y pretender seguir utilizando la servidumbre como si fuera un camino público. Según el tribunal, la temeridad de los apelantes es evidente, ya que su perito admitió la existencia de la servidumbre y la diferencia de cabida.

El 30 de septiembre de 2016, el TPI ordenó a la apelante, María Cristina Sánchez Alvarado, a pagar a cada demandante \$20,000.00 por la pérdida del uso y disfrute de su propiedad y los daños ocasionados. Además, ordenó al apelante, Félix A. Morillo Texidor, a pagar al señor Pizarro \$15,000.00 por la pérdida, disfrute y ocupación ilegal de su propiedad y de la servidumbre y a restituir la porción de terreno ilegalmente ocupada asumiendo los costos del proceso. Ambos apelantes fueron condenados al pago de \$6,000.00 de honorarios de abogado.

Inconforme con la decisión, los apelantes presentaron este recurso, en el que hacen los señalamientos de errores siguientes:

1. Erró el Honorable Tribunal de Instancia al emitir un acta Resolución donde no se recurrió ante el Tribunal de Apelaciones y el Tribunal de Instancia erróneamente advino final y firme. La Regla 52.1 de Procedimiento Civil indica claramente cuando Resoluciones u Órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia (desde ahora TPI) se convierten en final y firme. Una resolución del TPI indicando que la servidumbre de paso no estaba "corriendo por donde tiene que correr".

2. Erró el Honorable Tribunal de Instancia al declarar no ha lugar las dos peticiones sobre “Moción Urgente de Sentencia Sumaria Parcial” en donde se alegó que la constitución de una servidumbre de paso no crea titularidad sobre el dueño del predio dominante y el predio sirviente.
3. Erró el Honorable Tribunal de Instancia al distorsionar los elementos constitutivos de la figura jurídica de servidumbre de paso para convertirlo en un predio privado.
4. Erró el Honorable Tribunal de Instancia al imputar temeridad a los codemandados.
5. Erró el Honorable Tribunal de Instancia al imputar responsabilidad por obstrucción del derecho de paso del demandante sin sustentarlo con evidencia.
6. Erró el Honorable Tribunal de Instancia al condenar a los codemandados al pago de \$15,000.00 y por restituir a los demandantes dicha porción de terreno.
7. Erró el Honorable Tribunal de Instancia al dictar una Sentencia contra los codemandados Félix A. Morillo Texidor y Evelyn González Cardona, por falta de partes indispensables en el pleito se convierte en nulo ab initio en violación a la Constitución de PR y las Reglas de Procedimiento Civil para Puerto Rico por donación de la Sucesión de Miguel Sánchez Santiago y Petra Alvarado Díaz.

II

A. PARTE INDISPENSABLE

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, define parte indispensable como:

Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada.

Una parte indispensable es aquella de la cual no se puede prescindir. Su interés en la cuestión es de tal magnitud que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes, sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos. De modo que los intereses de esa parte ausente del litigio, podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia. Esta disposición atiende dos principios, primeramente impide que una persona se le prive de su libertad o

propiedad sin el debido proceso de ley y por otro lado, la necesidad de que se emita un decreto judicial completo. *Colón Negrón v. Municipio de Bayamón*, 192 DPR 499, 510 (2015); *Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 DPR 698, 704 (1993). El “interés común” al que hace referencia la Regla 16.1, *supra*, no es cualquier interés en el pleito, tiene que ser de tal orden que impida producir un resultado sin afectarlo. Además, tiene que ser real e inmediato. No puede tratarse de meras especulaciones, ni de un interés futuro. *García Colón v. Sucesión de Gabriel González Couvertier*, 178 DPR 527, 548-549 (2010). Esta disposición persigue evitar la multiplicidad de pleitos y los efectos que una sentencia adversa puede tener sobre alguien que no está en el pleito. *Colón Negrón v. Municipio de Bayamón*, *supra*, pág. 510; *Cirino González v. Administración*, 190 DPR 14, 46 (2014).

El concepto de parte indispensable tiene un alcance restringido, ya que requiere demostrar que la adjudicación tendría un efecto perjudicial sobre los intereses reales e inmediatos de la persona ausente en el pleito. *García Colón v. Sucesión de Gabriel González Couvertier*, *supra*, pág. 549.

La determinación de si una parte es o no indispensable, hace necesario un enfoque pragmático. Se requiere una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares de cada caso y no la utilización de una fórmula con pretensiones omnímodas. El propósito de la Regla 16.1, *supra*, es proteger a la persona que no está presente en el pleito de los efectos legales de la sentencia. Además, de evitar la multiplicidad de pleitos, mediante un remedio efectivo y completo. *García v. Sucesión de Gabriel González Couvertier*, *supra*, págs. 549-550.

La falta de parte indispensable es un planteamiento que se puede levantar por vez primera a nivel apelativo y que el foro en alzada puede considerar “sua sponte”. En ausencia de parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción sobre la persona y la

sentencia que se emita sin su presencia sería nula. El omitir incluir una parte indispensable en un caso, acarrea una violación al debido proceso de ley que la cobija. Dicha parte tiene que ser traída al pleito, ya que la Regla 16.1, *supra*, se fundamenta en la protección constitucional que impide que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. *García v. Sucesión*, *supra*, págs. 550-551.

B. FUNCION REVISORA

Los tribunales apelativos actuamos esencialmente como foros revisores. Nuestra tarea principal es examinar cómo los tribunales de primera instancia aplican el derecho a los hechos particulares de cada caso. El Tribunal de Primera Instancia es el foro que desarrolla el expediente completo del caso, que incluye los hechos determinados como ciertos a base de la prueba presentada. El ejercicio de nuestra función de aplicar y pautar el derecho requiere saber cuáles son los hechos y esa es tarea del Tribunal de Primera Instancia. Los tribunales apelativos, no celebramos juicios plenarios, no presenciemos el testimonio oral de los testigos, no dirimimos credibilidad, ni hacemos determinaciones de hecho, ya que esa es la función del Tribunal de Primera Instancia. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013).

Los foros apelativos, aceptamos como correctas las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia, al igual que su apreciación de los testigos y el valor probatorio de la prueba presentada en sala. Esta deferencia obedece a que las tareas de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió, depende en gran medida de la exposición del juez o la jueza a la prueba presentada. Los jueces de instancia son los que tienen la oportunidad de ver el comportamiento de los testigos mientras ofrecen su testimonio y escuchar su voz. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 771.

No obstante, los tribunales apelativos podemos descartar las determinaciones de hecho del Tribunal de Primera Instancia, cuando el juzgador de los hechos actuó con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurrió en error manifiesto. La deferencia al TPI cede, cuando nuestro análisis de la totalidad de la evidencia, nos convence que sus conclusiones confligen con el balance más racional, justiciero y jurídico de toda la prueba recibida. *Íd.*

Cuando en un recurso de apelación se ha señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación de la prueba por parte del Tribunal de Primera instancia, la parte apelante tiene que presentar una exposición narrativa de la prueba para que de esta manera el tribunal apelativo pueda cumplir cabalmente con su función revisora. *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 13 (2005).

La falta de indicios de que el foro primario incurrió en error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión al aquilatar la evidencia desfilada, impide al foro revisor intervenir con su apreciación de la prueba. La ausencia de la prueba oral, no permite que el Tribunal de Apelaciones tenga los elementos para descartar la apreciación razonada y fundamentada de la prueba que realizó el foro de instancia. *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*, 181 DPR 281, 289 (2011).

C. SERVIDUMBRE

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a favor del que está constituida la servidumbre es el predio dominante y el que la sufre es el predio sirviente. Además, pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no pertenezca la finca gravada. Artículos 465-466 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1631 y 1632. Las servidumbres prediales o reales son aquellas que disfruta el propietario de una finca

y que están constituidas sobre otra propiedad vecina. Se llaman servidumbres prediales porque están establecidas a beneficio de una propiedad. Las obligaciones que se constituyen se prestan respecto a dicha propiedad y no a beneficio de la persona que sea su dueño. Las servidumbres son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenece. Al establecerse una servidumbre se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso. Artículos 467 y 478 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1633 y 1656. El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida. Artículo 481 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1673.

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. Artículo 500 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1731. No obstante, si la finca adquirida por venta, permuta o partición, quedara enclavada entre otras, el vendedor permutante o copartícipe está obligado a dar paso, sin indemnización salvo pacto en contrario. Artículo 503 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1734.

En *López Amaral v Márquez*, 102 DPR 239, 245 (1974), el Tribunal Supremo citó a Casals Coldecarrera en el *Derecho Real de Servidumbre*, ed. 1941, donde a la pág. 109, expresa: “[e]l propietario de predio dominante no adquiere por la indemnización la propiedad del paso, solamente el derecho de servidumbre, que no implica expropiación, sino limitación de la propiedad. En virtud de esto, el dueño del predio sirviente puede seguir utilizando este como mejor le convenga, a condición siempre de no obstaculizar el paso, y en caso de que impidiera el ejercicio de la servidumbre, tiene el dominante acción para pedir la libertad de su vía. ¿Quiere decir esto, sigue Manresa, que la existencia de servidumbre de paso a través de una finca es obstáculo para que el dueño de esta pueda cercar o cerrar

[sic] convenientemente su fundo? Evidentemente que no, puesto que cerrar un fundo es un acto de libre dominio, y el dueño del predio sirviente puede hacerlo libremente, dejando a salvo la servidumbre mediante puertas o cierres que no impidan el ejercicio de la misma.

D. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

El Artículo 255 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1024, define como bienes de dominio público los destinados al uso público como los caminos, canales, ríos torrentes y otros análogos. Por su parte, el Artículo 256 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1025, incluye entre los bienes de uso público en Puerto Rico y en sus pueblos, los caminos estatales y vecinales costeados por los mismos pueblos o con fondos del tesoro de Puerto Rico. No es necesario que los bienes de dominio público sean propiedad del Estado, lo importante es su finalidad. Un bien de uso público es aquel que afecta el uso público general. Por lo tanto, un bien afectado o destinado a un fin o interés público adquirirá la clasificación jurídica del bien de dominio público, independientemente de a quién pertenece y de su naturaleza. *Watchtower Bible el al v. Mun. Dorado I*, 192 DPR 73, 89 (2014).

E. HONORARIOS DE ABOGADO

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, autoriza a los tribunales a imponer el pago de honorarios de abogado, a una parte o a su abogado que han actuado con temeridad o frivolidad en el trámite del proceso judicial. La temeridad es un concepto amplio y ha sido descrita como un comportamiento que incide en los procesos judiciales, afecta el buen funcionamiento de los tribunales y la administración de la justicia. El mecanismo provisto en la Regla 44.1 (d), *supra*, tiene como propósito establecer una penalidad a un litigante perdidoso que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos obliga a la otra parte, innecesariamente a asumir las molestias, gastos

trabajo e inconvenientes de un pleito. *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, 194 DPR 760, 778 (2016).

Una vez el tribunal determina que se incurrió en conducta temeraria, está obligado a imponer el pago de honorarios a favor de la parte que prevalece en el pleito. El Tribunal determinará la suma específica a concederse dependiendo de la intensidad de la conducta. Así pues, aquel que promueve una acción frívola con total ausencia de fundamentos legales, se expone a ser penalizado. *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, supra, pág. 779.

La imposición de honorarios de abogado por temeridad es una facultad discrecional del tribunal que no será variada, a menos que la misma constituya un abuso de discreción. *Andamios de Puerto Rico, Inc. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010).

III

Nos corresponde, en primera instancia, pasar juicio sobre la alegación de falta de parte indispensable, ya que de proceder ocasionaría la nulidad de la sentencia apelada.

Los apelantes alegan que los dueños de otros predios colindantes, son parte indispensable y no fueron traídos al pleito. Dicha parte aduce que la comparecencia de estos es indispensable, porque su derecho propietario se afecta con la corrección de las colindancias y la restitución al señor Pizarro.

La parte apelante no tiene razón. Los colindantes a los que hace referencia, no tienen un interés común en el pleito, por lo que su presencia no es imprescindible para adjudicar la controversia. Su comparecencia no es necesaria, para que los apelantes retribuyan al señor Pizarro, el terreno que ocupan ilegalmente. La sentencia apelada no lesiona el interés propietario de los colindantes que no han sido traídos al caso, ya que se circunscribe a delimitar las colindancias de las partes incluidas en este pleito. El dictamen únicamente obliga a la parte apelante a retribuir al señor Pizarro la

parte de su propiedad y de la servidumbre que está ocupando ilegalmente. La decisión para nada afecta las cabidas de los solares de los colindantes que no son parte en el pleito. Su inclusión, lejos de evitar multiplicidad de pleitos, ocasionaría demoras y complicaciones innecesarias a un pleito que ya lleva litigándose casi nueve años.

La parte apelante ataca en los errores #2, 4, 5 y 6 la apreciación de la prueba que hizo el tribunal sentenciador. Los apelantes alegan que ese foro erró al concluir que obstruyeron el derecho de paso del señor Pizarro y que la servidumbre no discurre conforme a las constancias del Registro de la Propiedad. Además, cuestionan que se les impute ocupar ilegalmente la propiedad del señor Pizarro y la servidumbre constituida a su favor. Por último, cuestionan que se les haya ordenado el pago de honorarios por temeridad.

Los errores señalados atacan la adjudicación de credibilidad que hizo el juzgador de los hechos sobre la prueba y los testimonios presentados ante su consideración. Sin embargo, la parte apelante no nos ha provisto las herramientas necesarias para que podamos ejercer nuestra función revisora y pasar juicio sobre la apreciación de la prueba que hizo el foro primario. Dicha parte no acompañó una transcripción de la prueba oral, ni utilizó ningún otro método de reproducción que nos permita pasar juicio sobre la evidencia y los testimonios evaluados por el TPI. La parte apelante tampoco presentó ningún otro tipo de evidencia, suficiente para controvertir las determinaciones de hecho y las conclusiones de derecho del foro primario. A nuestro juicio, se limitó a hacer meras alegaciones que no justifican nuestra intervención con la apreciación de la prueba y la adjudicación credibilidad realizada por el TPI.

Los apelantes sostienen que no obstruyeron el derecho de paso del señor Pizarro. Sin embargo, la prueba creída por el foro sentenciador y no refutada por la parte apelante, demostró que los arrendatarios de la señora Sánchez utilizaban el acceso de la

servidumbre de paso, estacionaban sus vehículos en la servidumbre y obstruían el paso del señor Pizarro. Este último evidenció que tenía que reclamar continuamente a la señora Sánchez la conducta de sus inquilinos. Esta última no pudo explicar, por qué permitía a sus inquilinos perturbar la paz y tranquilidad del señor Pizarro. Este expediente contiene evidencia de que este último tuvo que acudir al tribunal para hacer valer su derecho frente a la señora Sánchez y sus inquilinos. El TPI concluyó de la prueba desfilada que la señora Sánchez y sus arrendatarios dificultan el acceso del señor Pizarro a su propiedad de forma continua, ininterrumpida y pacífica. Además, quedó convencido de que la conducta de la señora Sánchez y sus inquilinos han ocasionado intranquilidad, molestia y angustias al señor Pizarro.

El error señalado requiere que aquilatemos la prueba y los testimonios presentados en el juicio, a fin de que podemos evaluar si la señora Sánchez y sus inquilinos obstruyeron el paso del señor Pizarro por la servidumbre. No obstante, su incumplimiento con el deber de presentar la transcripción de la prueba oral, nos impide intervenir con la adjudicación de credibilidad del tribunal que vio y escuchó a los testigos declarar.

Según los apelantes, el TPI se equivocó al concluir que la servidumbre de paso no estaba discurriendo, según las constancias del Registro de la Propiedad. El foro apelado dio plena credibilidad al testimonio del perito del señor Pizarro, que no fue refutado por la parte apelante. Este perito declaró que la servidumbre de paso es de cinco metros de ancho. Las constancias del Registro de la Propiedad acreditan ese hecho. No obstante, encontró que existe una diferencia de 1.23 metros cuadrados de ancho, que está ocupada por la verja de la apelante, María Sánchez Alvarado, y que se extiende a lo largo de la servidumbre.

El TPI no dio credibilidad al testimonio del perito de la parte apelante, porque reconoció las discrepancias de cabida, pero no explicó qué las ocasionaba. El agrimensor Antonio Sanes Rosario tampoco presentó un plano, ni un informe que rebatiera el testimonio del perito del señor Pizarro. Como señalamos, para poder pasar juicio sobre un error que ataca la apreciación de la prueba del TPI, es necesario que conozcamos los testimonios presentados en corte, a fin de auscultar si se probó la reclamación. Sin embargo, la parte apelante discutió el error señalado escueta y vagamente, e hizo meras alegaciones, que no derrotaron la adjudicación de credibilidad del foro primario.

Por otro lado, los apelantes alegan que el TPI erró al concluir que ocupaban ilegalmente la propiedad del señor Pizarro. La prueba creída por el TPI y no refutada por la parte apelante, demostró que la cabida de la propiedad del señor Pizarro es de 693.66 metros cuadrados y la establecida en el Registro de la Propiedad es de 780.44 mc. La diferencia de 86.79 metros, se debe a que ambos apelantes invaden ilegalmente la propiedad del señor Pizarro.

Durante la inspección ocular, el perito del señor Pizarro encontró que el apelante, Félix A. Morillo Texidor, ocupa 31.25 metros cuadrados de la propiedad del señor Pizarro, y la apelante, María Sánchez Alvarado, ocupa 38.31 metros cuadrados. Así lo ratificó en su informe, el cual al igual que el TPI, hemos tenido la oportunidad de examinar. Además lo declaró en el juicio y el TPI le dio credibilidad a su testimonio, que como señalamos, no ha sido rebatido por los apelantes. El perito de estos asistió a la inspección ocular y admitió la variación entre las verjas existentes y de las colindancias de todos los solares segregados en el plano original. Sin embargo, no pudo establecer las causas de las discrepancias y decidió no llevar su brigada de campo a la inspección ocular, porque entendía que no era necesario.

Los apelantes también cuestionan la determinación de temeridad e imposición de honorarios de abogado en su contra. Según consta en la sentencia apelada, el propio perito de los apelantes, reconoció la existencia de la servidumbre y la diferencia de cabida. La determinación de temeridad está basada en la prueba desfilada, no refutada por los apelantes. Dicha prueba demostró que ambos apelantes fueron temerarios al promover la continuación del caso, a pesar de que estaban invadiendo ilegalmente el terreno del señor Pizarro y la servidumbre. La apelante, María Sánchez Alvarado, además invadió con su verja la servidumbre de paso y permitió y patrocinó que sus inquilinos utilizaran la servidumbre como un camino público y obstaculizaran el paso del señor Pizarro.

La parte apelante no ha presentado ninguna evidencia que refute el dictamen de temeridad del foro sentenciador. En ausencia de evidencia que demuestre que ese foro abusó de su discreción, no intervendremos con su determinación de temeridad.

Por último, la parte apelante alega que la servidumbre de paso es un camino público, por el cual tienen derecho a discurrir. No tiene razón. La servidumbre de paso no es un camino de uso público. La servidumbre fue establecida como condición de la segregación, a beneficio del solar del señor Pizarro que estaba enclavado. Así consta inscrita en el Registro de la Propiedad. La apelante, María Sánchez Alvarado, no tiene derecho a su uso, porque no le fue reconocido en el plano de segregación ni el Registro de la Propiedad, debido a que su finca no está enclavada y tiene acceso a la vía pública.

No obstante, reconocemos el derecho del apelante, Félix A. Morillo Texidor, como dueño del predio sirviente al uso de la servidumbre. Nuestra determinación se fundamenta, en el que el derecho de servidumbre sobre el predio sirviente, no implica la expropiación sino limitación de la propiedad. El dueño del predio sirviente puede seguir utilizándolo como mejor convenga, siempre que

no obstaculice el paso, e impida el ejercicio de la servidumbre. *López Amaral v. Márquez*, 102 DPR 239, 245 (1974). Como consecuencia, resolvemos que el TPI erró al concluir que el señor Morillo no tenía derecho al uso de la servidumbre que discurre por su propiedad y al imponerle responsabilidad y temeridad por pretender ejercer ese derecho.

A excepción de lo antes dispuesto, confirmamos en su totalidad la sentencia apelada. La prueba creída por el TPI y no refutada por los apelantes demostró lo siguiente. La señora María Sánchez Alvarado obstaculizó al señor Pizarro el paso por la servidumbre constituida a su favor, permitió que sus inquilinos lo hicieran, e invadió parte de la servidumbre con su verja. La señora Sánchez también ocupa ilegalmente parte del solar #2 que es propiedad del señor Pizarro. Por otro lado, quedó demostrado que el apelante, Félix A. Morillo Texidor, también ocupa ilegalmente parte del predio del señor Pizarro.

IV

Por los fundamentos esbozados, se modifica la sentencia apelada, únicamente para reconocer el derecho del apelante, Félix A. Morillo Texidor, al uso de la servidumbre y para establecer que no puede imponérsele responsabilidad, ni temeridad por ejercer ese derecho. Se devuelve el caso al TPI para que adjudique correctamente la cantidades que el señor Morillo Texidor tiene que pagar al señor Pizarro tomando en consideración lo aquí resuelto. Por lo demás, se confirma la sentencia apelada.

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