

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y UTUADO
PANEL XI

RAMÓN L. PÉREZ PAGÁN E
IOANNIS TORRES MARTÍNEZ, Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA POR
AMOS
Peticionarios

v.

GREGORIO RUBÉN DE LA TORRE
CRUZ Y ESTHER M. PAGÁN
SERRANO, Y LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS
Recurridos

KLCE201701387

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia Sala de
Utado

Caso Núm.:
L PE2016-0010

Sobre: Interdicto
posesorio,
derecho de paso
y declaración de
servidumbre

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Ortiz Flores

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de diciembre de 2018.

Comparecen el señor Ramón L. Pérez Pagán e Ioannis Torres Martínez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (peticionarios) y nos solicitan la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Utado, Puerto Rico (TPI) el 16 de mayo de 2017 y notificada el 18 de mayo de 2017, en la que declaró No Ha Lugar *una Solicitud urgente de interdicto posesorio preliminar y permanente sobre derecho de paso, acción declaratoria e inscripción de servidumbre predial*.¹ El 3 de noviembre de 2017 emitimos una *Resolución* en la que, entre otras cosas, acogimos el presente recurso como un apelación.

Adelantamos que se revoca la sentencia apelada y se devuelve para que el foro sentenciador celebre una inspección ocular a los fines de entrar y ver al camino en controversia para hacer las determinaciones correspondientes en cuanto a lo reclamado por las partes y, además, proveer para la admisibilidad de cierta prueba.

¹ Apéndice I, pág. 282.

I

El 18 de abril de 2016 los peticionarios (en adelante, **los apelantes**, al haberse acogido el recurso como uno de apelación) presentaron una *Solicitud urgente de interdicto posesorio preliminar y permanente sobre derecho de paso, acción declaratoria e inscripción de servidumbre predial, supra*, contra los aquí apelados y demandados ante el TPI. Se alegó en la solicitud de interdicto posesorio preliminar bajo la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 57, que procede ordenar al señor Gregorio Rubén de la Torre Cruz, a la señora Esther M. Pagán Serrano y a la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (apelados) a dar acceso a los apelantes al único camino viable al predio que adquirieron de los apelados, al que desde la fecha de la opción y luego de la compraventa del terreno tuvieron acceso. También alegaron que ese camino “es una servidumbre predial voluntaria y aparente, la cual existe desde tiempo anterior a la compraventa”, que “discurre desde el predio remanente (predio sirviente) propiedad de los [apelados] al predio de los [apelantes] (predio dominante), y que esa “servidumbre no fue inscrita en el Registro de la Propiedad.”²

Los apelados fueron emplazados el 20 de abril y citados para vista de interdicto señalada para el 28 de abril de 2016. En esa fecha las partes comparecieron ante el TPI, se presentó el testimonio del Tasador Eduardo Torres Carrillo (Tasador Torres Carrillo)³ y se identificaron los siguientes documentos: Exhibit 1 (Contrato con opción a compra) y Exhibit 2 (Escritura núm. 115 de segregación y compraventa), ambos por estipulación; y Exhibit 1 (Informe de valoración preparado por el [Tasador]). El TPI señaló continuación de vista de interdicto para el 19 de mayo de 2016.⁴

² *Id.*, pág. 284.

³ Este fue identificado en la *Sentencia* apelada como Tasador Eduardo Torres Carrillo y en la Transcripción de la Prueba Oral (TPO) del 28 de abril de 2016 a la pág. 10, como Agro. Eduardo Robles Carrillo quien tiene licencia estatal de tasador de bienes raíces número EPA671.

⁴ Apéndice I, pág. 275.

Los apelados presentaron el 10 de mayo de 2016 una *Contestación a: "Solicitud urgente de interdicto posesorio preliminar y permanente sobre derecho de paso, acción declaratoria e inscripción de servidumbre predial"*.⁵ Alegaron que procede la desestimación del reclamo de los apelantes quienes pretenden que se les adjudique una servidumbre de paso y también una servidumbre predial mediante el remedio extraordinario de un interdicto posesorio cuando no se cumplen los requisitos requeridos de la Regla 57.3 de Procedimiento Civil.⁶ También exponen que previamente, el 28 de octubre de 2015, se presentó ante el foro apelado una *Querrela bajo Ley 140*⁷ por los apelantes la cual fue archivada mediante una *Resolución* emitida por el TPI el 30 de diciembre de 2015 y notificada el 12 de enero de 2016.⁸ Además, **solicitan la celebración de una vista ocular** y la eventual imposición de costas y honorarios de abogado por temeridad a los recurrentes.⁹

Posteriormente, el 19 de mayo de 2016, las partes comparecieron a la continuación de vista de interdicto ante el TPI. En esa vista no se presentó testimonio alguno de los testigos anunciados, el TPI dispuso llevar a cabo una inspección ocular solicitada por los apelados, atendió otros asuntos interlocutorios pendientes por mociones de las partes y a la 1:30pm se constituyó el Tribunal nuevamente con las partes para la inspección ocular. Se mostraron los puntos de colindancia y las tres entradas al terreno, se identificó la entrada del camino en controversia, **se tomaron 26 fotos para ser enviadas por estipulación** a las direcciones de correo electrónico de los abogados de las partes y **se hizo croquis del área el cual se incluyó con la minuta transcrita por el TPI** la que fue notificada a las partes.¹⁰

⁵ *Id.*, págs. 259-271.

⁶ *Id.*, pág. 260.

⁷ *Id.*, págs. 247-249, 269-271.

⁸ *Id.*, págs. 250-252.

⁹ *Id.*, págs. 261-262.

¹⁰ *Id.*, págs. 272-273.

Posteriormente, las partes comparecieron a la continuación de vista de interdicto el 2 de septiembre de 2016 y luego de atender los planteamientos presentados, el TPI reseñó la vista para los días 16 y 23 de septiembre de 2016. Llamado el caso para continuación de vista de interdicto el 16 de septiembre de 2016, comparecieron las partes y se presentó el testimonio del señor Ramón L. Pérez Pagán, de la señora Ioannis Torres Martínez, de la señora Griselle Pagán Colón y del ingeniero Ángel D. Acevedo López. También se marcaron cuatro exhibits de los demandantes-recurrentes consistentes en fotografías.

La vista señalada para el 23 de septiembre de 2016 fue suspendida a solicitud de los apelantes y con motivo de la situación de emergencia en Puerto Rico como resultado del paso del Huracán María. Luego, el 1 de noviembre de 2016, los apelantes presentaron *Moción sobre desistimiento parcial sin perjuicio de acción declaratoria de servidumbre predial y continuación de los procedimientos*¹¹ la que fue declarada no ha lugar por el TPI mediante *Resolución* del 5 de noviembre de 2016, notificada el 6 de diciembre de 2016.¹²

Luego de atenderse otras mociones, las partes comparecieron a la continuación de la vista de interdicto señalada para el 5 de abril de 2017 en la que se recibió el testimonio del agrimensor Luis Maldonado Pérez (Agrimensor Maldonado) y del ingeniero Sergio Caban Rivera (Ingeniero Cabán), ambos funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), y el testimonio del señor Gregorio Rubén de la Torre Cruz (Sr. de la Torre).¹³ Además, en esa vista, el TPI tomó conocimiento judicial del *Reglamento de Servidumbre de la AEE*, sección 6, página 24 y se sometió en evidencia una copia de ese reglamento.¹⁴ También las partes estipularon el Exhibit II, Escritura de compraventa, y en cuanto a las Certificaciones registrales de las fincas número 32162 y 32631, fueron

¹¹ *Id.*, págs. 166-167.

¹² *Id.*, págs. 139-140.

¹³ *Id.*, págs. 48-49.

¹⁴ *Id.*, pág. 48.

ofrecidas en evidencia y el TPI no las admitió.¹⁵ Así las cosas, quedó sometida la acción de interdicto.

El TPI emitió *Sentencia* el 16 de mayo de 2017, notificada el 18 de mayo de 2017, en la que declaró No Ha Lugar la solicitud de interdicto. El 1 de junio de 2017, los apelantes presentaron una *Moción bajo la Regla 43 sobre enmiendas o determinaciones de hechos iniciales o adicionales de hechos y sobre reconsideración* el 1 de junio de 2017¹⁶ a la que se opusieron los recurridos mediante el escrito titulado *Oposición a: Moción bajo la Regla 43 sobre enmiendas o determinaciones de hechos iniciales o adicionales de hechos y sobre reconsideración*.¹⁷ El 30 de junio de 2017 se emitió una *Resolución* notificada el 6 de julio de 2017, en la que el TPI dispuso como sigue:

Atendida la Moción Bajo la Regla 43 Sobre Enmiendas o Determinaciones Iniciales o Adicionales de Hechos y Sobre Reconsideración presentada por la parte demandante, el 1 de junio de 2017, así como la correspondiente oposición, el Tribunal resuelve declararla No Ha Lugar.

Se emitirá *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* para los efectos de corregir la fecha en que las partes suscribieron el contrato de opción a compra.¹⁸

Inconformes, los apelantes presentaron una *Petición de certiorari* la que acogimos como recurso de apelación con los siguientes señalamientos de error:

1. ERRÓ EL TPI AL NO CELEBRAR LA INSPECCIÓN OCULAR CONFORME A DERECHO MEDIANTE LA INSPECCIÓN COMPLETA Y OBJETIVA DE LOS PREDIOS Y AL DENEGAR LA RE INSPECCIÓN, CON LO CUAL QUEDÓ DEMOSTRADA SU PASIÓN, PREJUICIO Y PARCIALIDAD.
2. ERRÓ EL TPI AL NEGARSE A APLICAR LA REGLA 304(5) DE EVIDENCIA ANTE LA NEGATIVA DEL DEMANDADO A ABRIR EL PORTÓN DE SU PREDIO.
3. ERRÓ EL TPI AL NO LLEVAR UN PROCESO JUSTO E IMPARCIAL Y EMITIR DETERMINACIONES DE HECHOS INCONGRUENTES CON LA PRUEBA PRESENTADA, CON LO CUAL VIOLENTÓ EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LOS DEMANDANTES A LA IGUAL PROTECCIÓN DE LAS LEYES Y AL DEBIDO PROCESO DE LEY.

¹⁵ *Id.*, págs. 48-49.

¹⁶ *Id.*, págs. 9-47.

¹⁷ *Id.*, págs. 3-5.

¹⁸ *Id.*, págs. 1-3.

4. ERRÓ EL TPI, Y CON ELLO DEMOSTRÓ PASIÓN, PREJUICIO Y PARCIALIDAD, AL NEGARSE A ADMITIR EN EVIDENCIA LAS CERTIFICACIONES REGISTRALES Y UNA FOTO AÉREA DEL CATASTRO DIGITAL DE LA OFICINA GENERAL DE PERMISOS DE P.R. (OGPE) DISPONIBLE A TODO CIUDADANO EN EL PORTAL DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO.
5. ERRÓ EL TPI EN SU INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 500 DEL CÓDIGO CIVIL, 31 LPRA SEC. 1731 Y SU APLICACIÓN A LOS HECHOS DEL CASO.

El 4 de agosto de 2017, emitimos *Resolución* en la que, entre otras cosas, concedimos un término de treinta (30) días para que se elevara una transcripción estipulada de la prueba oral (TPO). La TPO fue presentada en la Secretaría del Tribunal de Apelaciones el 21 de agosto de 2017. El 8 de noviembre de 2017 emitimos *Resolución* en la que concedimos término adicional de veinte (20) días desde la notificación de la resolución para que las partes estipularan la TPO. La misma fue estipulada por la Oficina del Procurador General mediante *Moción Informativa sobre Estipulación de la Transcripción de la Prueba Oral* presentada el 20 de febrero de 2018. Así las cosas, en cumplimiento con lo ordenado por nosotros mediante *Resolución* del 23 de febrero de 2018, se presentó el *Alegato del Apelante* el 2 de abril de 2018. La Oficina del Procurador General compareció mediante el *Alegato del Pueblo* el 25 de abril de 2018.

Con el beneficio de los escritos de ambas partes, de los autos originales y de la TPO, resolvemos.

II

A. Servidumbres de paso, por signo aparente

El Código Civil de Puerto Rico define el derecho real de servidumbre como un gravamen impuesto sobre un bien inmueble, denominado predio sirviente, a beneficio de otro perteneciente a un dueño distinto, denominado predio dominante. Art. 465 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1631; *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, 161 D.P.R. 160, 171 (2004). No obstante, el propietario del predio dominante no adquiere, por la indemnización, la propiedad del paso, sino solamente

el derecho de servidumbre, que no implica expropiación, sino limitación de la propiedad. Por esto, el dueño del predio sirviente puede seguir utilizando éste como mejor le convenga, con la condición de no obstaculizar el paso. *López Amaral v. Márquez*, 102 D.P.R. 239, 245 (1974). A su vez, el Código Civil clasifica las servidumbres según su naturaleza o características. Así, las servidumbres son legales o voluntarias, según las establezca la ley o la voluntad de los propietarios de los predios involucrados. Art. 472 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1638; *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, 161 D.P.R., a las págs. 171-172. 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 L.P.R.A. sec. 1632.

Otra característica de las servidumbres es que son indivisibles, lo que significa que, si el predio sirviente se divide entre dos o más, no se modifica la servidumbre, sino que cada uno de los predios tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. De igual forma, si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada uno de ellos puede usar por entero la servidumbre, pero sin alterar el lugar de su uso ni gravar de otra manera. Art. 471 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1637.

Por otro lado, la servidumbre de paso es el derecho que tiene un propietario de exigir que se le permita el paso por las propiedades vecinas cuando su finca o heredad se encuentra enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, previa la correspondiente indemnización. Art. 500 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 1731. En cuanto a su ejercicio, las servidumbres de paso son de naturaleza discontinua, ya que se utilizan invariablemente a intervalos más o menos largos de tiempo y dependen de los actos del hombre para su aprovechamiento. Art. 468 del Código Civil, 31 L.P.R.A. 1634. Debido a esta naturaleza discontinua, como regla general, la servidumbre de paso sólo puede adquirirse mediante título. Art. 475 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1653. No obstante, también se ha sostenido que las servidumbres de paso pueden ser aparentes o no

aparentes, y esa distinción depende de si se anuncian, o no, mediante la presentación de un signo exterior que revele su existencia y uso o aprovechamiento. *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 D.P.R. 114, 123 (1997).

En cuanto a las servidumbres aparentes, éstas se pueden constituir por el dueño de una o varias fincas. El Art. 477 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1655, dispone lo siguiente:

La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido por el propietario de ambas se considerará, si se 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 aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.

Es decir, el “signo aparente” de una servidumbre de paso puede constituir “el título” necesario para exigir su continuidad y utilización, si se cumplen los requisitos establecidos en el antedicho Art. 477: (1) la existencia del signo aparente de servidumbre entre dos fincas; (2) que el signo aparente de servidumbre lo haya constituido el dueño de ambas fincas; (3) que una de las fincas se enajene a un tercero; y (4) que no se haya hecho desaparecer el signo aparente de servidumbre antes del otorgamiento de la escritura de enajenación, o que no se haya hecho una manifestación contraria a la subsistencia del signo en el título de enajenación de cualquiera de las fincas.

B. Estándar de revisión

Es la norma establecida por nuestro más alto foro que los jueces de instancia son quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba; por ello, su apreciación nos merece gran respeto y deferencia. *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 D.P.R. 721, 728 (1984). A esos efectos, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil expresa que “[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos.” 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.2. Por tanto, ante la ausencia de

error manifiesto, prejuicio, pasión o parcialidad, no se intervendrá con las conclusiones de hechos y apreciación de la prueba que realiza el foro de primera instancia. Sólo se podrá intervenir con estas conclusiones cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 D.P.R. 939, 946 (1975).

A tenor con lo anterior, se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos, dado que el foro apelativo cuenta solamente con récords mudos e inexpressivos. *Trinidad v. Chade*, 153 D.P.R. 280, 291 (2001).

La intervención de un foro apelativo con la evaluación de la prueba testifical procede en casos en que un análisis integral de dicha prueba pueda causar en su ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca el sentido básico de justicia. El apelante tiene que señalar y demostrar la base para ello. La parte que cuestione una determinación de hechos realizada por el foro primario debe señalar error manifiesto o fundamentar la existencia de pasión, prejuicio o parcialidad. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 D.P.R. 345, 356 (2009).

III

Los apelantes señalan que el TPI erró al no celebrar una inspección ocular completa de los predios de las partes, al no aplicar la regla 304(5) de Evidencia al negarse la parte recurrida a abrir el portón de su predio, al no llevar un proceso justo imparcial y emitir determinaciones de hechos que no se ajustan la prueba presentada, al negarse a admitir en evidencia unas certificaciones registrales y una foto aérea del catastro digital de la OGPE publicada y disponible en el portal del gobierno de Puerto Rico, y al no interpretar y aplicar correctamente al caso lo dispuesto en el artículo 500 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. Tienen razón.

Reiteramos que los apelantes presentaron ante el TPI una solicitud de interdicto posesorio preliminar bajo la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, para que se ordenara a los recurridos que les dieran acceso al único camino viable al predio que le adquirieron, al que tuvieron acceso desde la fecha de la opción y luego de la compraventa del terreno. Se determinó en la sentencia apelada que el predio remanente siguió siendo de los apelantes lo que no está en controversia. Es decir, la controversia ante el TPI es **si los apelados tienen derecho a usar el camino por la finca de los apelantes bajo el fundamento de que es una servidumbre de paso que no fue eliminada al otorgarse la escritura de compraventa del predio remanente adquirido por los demandados.**

En la vista del 19 de mayo de 2016, se constituyó el Tribunal para la inspección ocular en la cual se mostraron los puntos de colindancia y las tres entradas al terreno, **se identificó la entrada del camino en controversia**, se tomaron 26 fotos para ser enviadas por estipulación a las direcciones de correo electrónico de los abogados de las partes y se hizo croquis del área el cual se incluyó con la minuta transcrita por el TPI la que fue notificada a las partes.¹⁹

El TPI determinó en la sentencia apelada que la finca adquirida por los apelantes tiene una entrada que colinda con la carretera 123. Sin embargo, surge del testimonio del Tasador Robles Castillo que **esa entrada es hacia una servidumbre de la AEE**. Así también surge del **croquis que se incluyó la entrada de la servidumbre de AEE, y no se incluyó el camino en controversia.**²⁰ Se recibió el testimonio del Agrimensor Maldonado y del Ingeniero Caban, ambos funcionarios de la AEE, y el testimonio del Sr. de la Torre.²¹ Además, en esa vista, el TPI tomo conocimiento judicial del *Reglamento de Servidumbre de la AEE*, sección 6, página 24 (Reglamento de la AEE) y se sometió en evidencia

¹⁹ Apéndice I, págs. 272-274.

²⁰ *Id.*, pág. 275; TPO de la vista del 28 de abril de 2017(Anejo I), págs. 30-32.

²¹ *Id.*, págs. 48-49; TPO de la vista del 5 de abril de 2017(Anejo III), págs. 78-80, 83 y 85-87.

una copia de ese reglamento.²² También las partes estipularon el Exhibit II, Escritura de compraventa, y **en cuanto a las Certificaciones registrales** de las fincas número 32162 y 32631 (Certificaciones registrales), **fueron ofrecidas en evidencia y el TPI no las admitió.**²³

Surge del testimonio de los oficiales de la AEE, Agrimensor Maldonado e Ingeniero Sergio Rivera Cabán que el Reglamento de la AEE prohíbe la excavación y el movimiento de tierra para hacer un camino en ese lugar por la situación de peligrosidad en esa servidumbre en la cual ubican dos torres con cables de transmisión de electricidad de 115,000 voltios cada una para un total de 230,000 voltios, que proveen energía desde Dos Bocas hasta Costa Sur, con servicio desde Ponce hasta Cambalache, es decir, a tres cuartas partes de la isla de Puerto Rico.²⁴ **El TPI omitió referirse al Reglamento de la AEE sometido como Exhibit**, no tomó en cuenta los testimonios de Maldonado y Rivera Cabán y **no hizo determinación en cuanto a la situación y naturaleza de la servidumbre de la AEE ubicada por la entrada de la carretera 123.**

El TPI también determinó que luego de vender la finca segregada a los apelantes el 15 de julio de 2015, los apelados no permitieron ni autorizaron el paso por su propiedad, lo que no es cónsono con la prueba presentada. Surge de la TPO que el Sr. De la Torre, declaró en la vista del 5 de abril de 2017 que hizo un camino a un costo de \$30,000.00 y se presentaron fotos del camino con superficie en gravilla.²⁵ Además, declaró que el camino fue hecho por él y que desde que vendió parte de su finca a los apelantes el 15 de julio de 2015 no le autorizó la entrada a ese camino.²⁶ Sin embargo, no negó que antes de esa fecha hubiera dado paso. También surge de la TPO que los apelantes declararon que usaban el camino pues entraron por este para ver la propiedad antes de

²² *Id.*, pág. 48.

²³ *Id.*, págs. 48-49.

²⁴ TPO de la vista del 5 de abril de 2016 (Anejo III), págs. 27-41, 50-52 y 60-61.

²⁵ TPO de la vista del 5 de abril de 2016 (Anejo III), págs. 78-80, 83 y 85-87; Apéndice I, págs. 357-360

²⁶ TPO vista 5 de abril de 2017, págs. 78-79, 83-96.

comprarla y no fueron controvertidos en su testimonio.²⁷ También el Ing. Ángel Acevedo declaró que fue contratado el 4 de julio de 2015 y fue al predio entrando por el camino en el predio del remanente, que supervisó la obra de reparación del camino, en particular, a los obreros para que entraran los camiones con los materiales y que se usó ese camino como el único acceso hasta septiembre de 2015.²⁸

Otra determinación errónea del TPI fue que los apelantes comenzaron a construir en el mes de septiembre de 2015. Según la TPO, el testimonio presentado por los apelantes fue que se obtuvo el permiso final de construcción y se comenzaron las obras en agosto de 2015 pero no pudieron continuar y tuvieron que paralizar la obra en septiembre de 2015 porque el Sr. de la Torre impidió el acceso al colocar un candado en el portón de entrada al camino.²⁹ Esto fue corroborado con el testimonio de la Sra. Griselle Pagán asistente de GRIN Management y Adam Group, y del Ing. Acevedo López.³⁰

El foro apelado determinó que los contratistas de la compañía de construcción contratada por los apelantes entraron por uno de los caminos de la finca vecina, propiedad de los apelados, sin la autorización de este, y que, al entrar sin su autorización, los contratistas de la compañía rompieron una tubería de agua ubicada en la finca del demandado y al este percatarse le ordenó que salieran de su propiedad y cerró con candado uno de los caminos. Surge de la TPO que el Sr. de la Torre declaró que “no autorizó la entrada al camino desde el 15 de julio de 2015” pero no declaró sobre el incidente de la tubería.³¹ Tampoco declaró sobre a qué hora se dio cuenta de que rompieron la tubería el 15 de julio, ni como los obreros repararon la tubería, aunque les cerró el paso, o si espero a que arreglaran la tubería y luego los hizo salir de la propiedad. Es decir, se limitó a declarar repetidamente que no autorizó la entrada por el camino desde el 15 de julio de 2015. Por tanto, somos del

²⁷ TPO vista del 16 de septiembre de 2016, págs. 38, 42, 57-61, 81-82, y 92.

²⁸ TPO vista del 16 de septiembre de 2016, págs. 168-170, 177, 180-182 y 207.

²⁹ TPO de la vista del 16 de septiembre de 2016, págs. 93-94 y 180.

³⁰ TPO de la vista del 16 de septiembre de 2016, págs. 155-156 y 181-182

³¹ TPO de la vista del 5 de abril de 2016, págs. 78-80, 83, 85-87, 90-91, 96 y 99.

criterio que el TPI fue selectivo en cuanto a sus determinaciones de hechos sobre la tubería las cuales no se apoyan en la prueba presentada según la TPO.

En nuestra función revisora, por contar con récords mudos e inexpresivos, debemos respetar la adjudicación de credibilidad que realizó el juzgador primario de los hechos. *Trinidad v. Chade, supra*. Solo podremos intervenir cuando la apreciación de la prueba que realizó el tribunal de instancia no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *Ortiz v. Cruz Pabón, supra*.

Surge de la TPO que el foro sentenciador tuvo la oportunidad de recibir y aquilatar el testimonio de las partes. Luego de un examen minucioso de los testimonios y de los documentos admitidos por el foro sentenciador no surge de la prueba admitida que se haya eliminado el signo aparente de servidumbre de paso. Además, el negarse el foro de instancia a admitir las certificaciones registrales y la foto aérea del catastro digital publicada en el portal del Gobierno de Puerto Rico no se justifica bajo lo dispuesto en las Reglas de Evidencia al examinar detenidamente como se presentó esa evidencia. Finalmente, la inspección ocular debió incluir la entrada al camino en controversia pues resulta pertinente e indispensable para una adjudicación justa y final. El no permitirse la entrada al camino del predio de los apelados durante la inspección ocular tuvo un efecto decisivo y sustancial en la sentencia apelada. El hecho de que el foro sentenciador no ordenó esa parte de la inspección resultó en un fracaso de la justicia, por lo que se cometió el error.

Al analizar íntegramente la sentencia apelada con el beneficio de la TPO y los documentos sometidos, tomando en cuenta la falta del balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba, resolvemos que el TPI erró al no permitir la entrada al camino del predio de los apelados durante la inspección ocular y al no admitir las certificaciones registrales y la foto aérea del catastro digital publicada en el portal del

Gobierno de Puerto Rico, por lo que resolvemos revocar la sentencia apelada.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia apelada y se devuelve al TPI para que celebre una inspección ocular adicional a los fines de entrar al camino en controversia para hacer las determinaciones correspondientes pertinentes en cuanto a la *Solicitud urgente de interdicto posesorio preliminar y permanente sobre derecho de paso, acción declaratoria e inscripción de servidumbre predial, supra*, y se dispone que se admitan las certificaciones registrales de las fincas 32162 y 32631, y la foto aérea del catastro digital de la OGPE.

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