

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel VII

PEDRO SÁNCHEZ SANTANA, ALICE  
DAISY RÍOS RIVERA y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES POR  
AMBOS COMPUESTA  
Apelados

v.

JOSÉ ANTONIO ALMEIDA MEDEROS;  
MARCOS ANTONIO MARTÍNEZ  
RODRÍGUEZ, ANGELICA COLÓN  
MERCADO, LA SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES POR AMBOS  
COMPUESTA  
Apelantes

KLAN201900620

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de Carolina

*Caso Núm.*  
CA2018CV00736

Sobre:  
Acción Confesoria  
sobre Servidumbre  
de Paso; Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand, el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de agosto de 2020.

Comparecen el señor José Antonio Almeida Mederos, el señor Marcos Antonio Martínez Rodríguez, su esposa, la señora Angélica Colón Mercado y la Sociedad Legal de Gananciales constituida por estos (en conjunto, los apelantes), solicitando que revoquemos una *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI), el 25 de abril de 2019. En su dictamen, el foro primario declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria instada por el señor Pedro Sánchez Santana y su esposa, la señora Alice Daisy Ríos Rivera (matrimonio Sánchez-Ríos o apelados) reconociéndoles un derecho de servidumbre de paso sobre el predio de los apelantes, por lo cual, ordenó a los últimos a

eliminar cualquier barrera que impidiera el libre acceso a dicha servidumbre.

Examinado el expediente y los argumentos de las partes, determinamos *revocar* el dictamen apelado.

### **I. Resumen del tracto procesal**

El pleito inicia con la presentación de una demanda por los apelados de acción confesoria sobre servidumbre de paso y daños y perjuicios contra los apelantes.<sup>1</sup> Alegaron que el 31 de agosto de 1989 adquirieron mediante compra la finca 19584 de la demarcación territorial de Carolina Sur, la cual surge por la segregación de la finca 2991.<sup>2</sup> Señalaron que los apelantes son dueños de la finca 3236 (predio sirviente), la cual está afecta a una servidumbre de paso a favor de la finca 2991 (predio dominante).<sup>3</sup> Indicaron que, al existir una servidumbre de paso a favor de la finca 2991, tenían derecho a su uso, pues al momento de la segregación, la finca quedó gravada con todas las cargas y gravámenes de la finca principal, (que incluía la servidumbre).

Además, en la demanda los apelados adujeron que en el 2016 los apelantes cerraron el paso de la referida servidumbre de paso con un portón en rejas, situado en la entrada de la calle num.1, y una reja de zinc levantada en la salida de la calle núm. 2, la cual da acceso a la calle núm. 3, vía por donde acceden para llegar a su residencia. Por ello, solicitaron que se reconociera su derecho a la servidumbre de paso, que los apelantes respetaran la existencia de dicho derecho, y se les concediera una indemnización de \$150,000.00 por los daños resultantes de habersele coartado el uso de la servidumbre.

Por su parte, los apelantes presentaron *Contestación a la Demanda*. En la misma, aceptaron como correctos los asientos correspondientes al

---

<sup>1</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 45-48.

<sup>2</sup> La finca 2991 consta inscrita en el folio 193 del tomo 141 del Registro de la Propiedad de Carolina.

<sup>3</sup> Cabe destacar, que la finca 3236 también surge de la segregación de la finca 2991. Véase *Certificación de Propiedad* en el Apéndice del escrito de apelación, pág. 9.

Registro de la Propiedad, **pero negaron que estuviese vigente una servidumbre de paso que gravara su finca.** Señalaron que cualquier actuación de estos en el 2016 se realizó en virtud del dominio sobre su inmueble. Como defensa afirmativa, alegaron que no procedía la acción confesoria debido a que la servidumbre era inexistente, puesto que prescribió por su no uso por más de 20 años. Además, indicaron que los apelados tenían acceso a la vía pública por un camino lateral a su finca, por tanto, no se encontraba enclavada.

Luego de varias incidencias procesales, los apelados presentaron una moción de sentencia sumaria.<sup>4</sup> En esta, expusieron los hechos sobre los cuales entendían no existía controversia, e incluyeron prueba documental para sustentar los mismos. En específico, alegaron que al ser la servidumbre de paso una discontinua y aparente, solo podía ser adquirida mediante título, y no prescribía. Concluyeron que no existía controversia en cuanto a que se había constituido legalmente una servidumbre de paso y que su finca era el predio dominante. Además, indicaron que tampoco se había podido demostrar que la servidumbre de paso fuera inexistente.

Sobre lo anterior los apelados abundaron, explicando que la servidumbre era una legal, pues se había establecido en virtud del Reglamento de Planificación Núm. 3 de la Junta de Planificación, Urbanización y Zonificación de 29 de junio de 1944, (Reglamento de Planificación), como requisito para la construcción de una urbanización. Por tanto, sostuvieron que la servidumbre no requería de un acto del hombre para su vigencia, pues es una de las establecidas por ley. En consecuencia, solicitaron que se dictara la sentencia sumaria solicitada a

---

<sup>4</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 52-64.

su favor, ordenando la eliminación de las barreras que le impedían transitar por la servidumbre.<sup>5</sup>

En respuesta, los apelantes presentaron *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*.<sup>6</sup> En síntesis, aceptaron que sobre su predio estaba inscrita una servidumbre de paso. No obstante, aseveraron que **la servidumbre había quedado extinguida por desuso del predio dominante por más de 20 años**. Señalaron que, desde antes de 1992, existía una verja que obstruía el paso por la mencionada servidumbre y los apelados habían instado un pleito para que se le permitiera utilizar dicho camino, lo que ilustraba como patente **que la servidumbre no se había utilizado por más de 20 años**. En consonancia, reiteraron su oposición a la sentencia sumaria, debido a que existía controversia sobre el alegado derecho de los apelados a la servidumbre de paso reclamada. Finalmente, arguyeron que el Reglamento de Planificación esgrimido por los apelados, a través del cual alegadamente se constituyó la servidumbre de paso legal, no aplicaba a la controversia de autos, toda vez que nunca se construyó una urbanización, ni se cedieron las calles al Municipio o el Estado, condiciones previas a la existencia de la servidumbre legal.<sup>7</sup>

Entonces, y según adelantamos, el 25 de abril de 2019 el foro primario emitió la *Sentencia Parcial* cuya revocatoria se nos solicita, en la que se declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria, y fueron formuladas las siguientes determinaciones de hechos:<sup>8</sup>

1. Que el co-demandante, Sr. Pedro Sánchez Santana es mayor de edad, copropietario de la finca 19584 de la demarcación territorial

---

<sup>5</sup> Conforme al sistema electrónico de Búsqueda de Casos, los promoventes de la solicitud de sentencia sumaria (apelados) incluyeron los siguientes documentos: Reglamento de Planificación Núm. 3 del 29 de junio de 1944, Contestación a Requerimiento de Admisiones y copia de la Escritura Núm. 55 del 4 de mayo de 1954.

<sup>6</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 66-72.

<sup>7</sup> Los apelantes incluyeron en su oposición la siguiente documentación: copia de la Escritura Núm. 55 del 4 de mayo de 1954, copia de la Escritura Núm. 56 del 4 de mayo de 1954, Certificación Registral de la finca 19584, Requerimiento de Admisiones, Contestación a Requerimiento de Admisiones, Demanda FAC2000-0437, Estipulación de Transacción. Véase Apéndice apelantes, a las págs. 1-44. Se hace constar que no se incluyó en el apéndice del presente recurso copia de la Escritura Núm. 34 del 14 de abril de 2015, la cual formó parte de los anejos de la oposición a la sentencia sumaria.

<sup>8</sup> Apéndice del escrito de apelación, a las págs. 85-93.

Carolina Sur, casado con la con la Sra. Alice Ríos y vecino de la Carretera 186, k.m. 22.1, El Verde, Río Grande 00745.

2. La co-demandante, Sra. Alice Daisy Ríos Rivera es mayor de edad, copropietaria de la finca 19584 de la demarcación territorial Carolina Sur, casada con el Sr. Pedro Sánchez Santana y vecina de la Carretera 186, k.m. 22.1, El Verde, Río Grande 00745.

3. El co-demandado José Antonio Almeida Mederos, es mayor de edad, comunero de la finca 3236 de la demarcación territorial Carolina Sur, así como actual dueño del antiguo Club Yaucano, soltero y vecino de la Urbanización Country Club, Segunda Extensión, Calle Celia Cestero #1113, San Juan PR 00924.

4. El co-demandado Marcos Antonio Martínez Rodríguez es mayor de edad, comunero de la finca 3236 de la demarcación territorial Carolina Sur y vecino de Trujillo Alto, Puerto Rico. La dirección postal del co-demandado es: P.O. Box 159, Saint Just, PR 00978.

5. La co-demandada Angélica Colón Mercado es mayor de edad, comunera de la finca 3236 de la demarcación territorial Carolina Sur, soltera y ex cónyuge del Sr. Marcos A. Martínez Rodríguez (co-demandado en la presente acción) y vecina de Trujillo Alto, Puerto Rico. La dirección postal de la co-demandada es: P.O. Box 331, Saint Just, PR 00978.

6. Los demandantes de epígrafe son propietarios de la finca 19584 de la demarcación territorial Carolina Sur. Adquirieron mediante compra al Banco Central Corp. el 31 de agosto de 1989.

7. Como establece la descripción registral que antecede, la finca 19584 surge por segregación de la finca 2991, inscrita al folio 193 del tomo 141 del Registro de la Propiedad de Carolina.

8. Los co-demandados son propietarios de la finca 3236 de la demarcación territorial Carolina Sur. Adquirieron mediante compra a Antonio F. Fernández Romani y María Magdalena Fernández.

9. Los asientos registrales de la finca de los co-demandados (finca 3236) reconocen claramente una servidumbre “por sí de paso a favor de [la] finca 2991, en virtud de la escritura 55, otorgada en Río Piedras, el 4 de mayo de 1954, ante el notario Federico García Vene [...]”

10. La finca 2991 goza de una servidumbre de paso como predio dominante sobre la finca 3236, predio sirviente.

Concluyó el foro primario que los apelados tenían derecho a la servidumbre de paso, por cuanto había sido legalmente constituida e inscrita en el Registro de la Propiedad. A tenor, ordenó la eliminación del portón o cualquier barrera que les impidiera transitar o disfrutar la servidumbre.

Insatisfechos, los apelantes presentaron solicitud de reconsideración, que fue declarada No Ha Lugar el 13 de mayo de 2019.

Inconformes, los apelantes acudieron ante nosotros, señalando que el foro primario cometió los siguientes errores:

Erró el TPI al no hacer determinaciones de hechos en controversia, a saber: si los demandantes-apelados han usado o no, la servidumbre por un término de 20 años o más; y desde cuándo existe la verja que se ordena eliminar.

Erró el TPI al no determinar como una cuestión de derecho que se trata de una servidumbre de paso, la cual se reputa aparente y discontinua.

Erró el TPI al no discutir la aplicabilidad o no a los hechos de este caso las disposiciones del Art. 482 del Código Civil de Puerto Rico sobre los modos de extinguirse las servidumbres.

Erró el TPI al no concluir en base [sic] a las alegaciones y los documentos en autos que la servidumbre quedó extinguida por su no uso por más de 20 años.

Contando con el escrito en oposición a la apelación presentado por el matrimonio Sánchez-Ríos, estamos en posición de dilucidar los asuntos ante nuestra consideración.

## **II. Exposición de Derecho**

### **A. La Sentencia Sumaria**

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveer a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. 32 LPRA Ap. V, R.1; *Pérez Vargas v. Office Depot/Office Max, Inc.*, 203 DPR \_\_\_, 2019 TSPR 227 del 4 de diciembre de 2019; *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 676 (2018); *Rodríguez Méndez et al. v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 785 (2016), *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014). La sentencia sumaria hace viable este objetivo al ser un mecanismo procesal que le permite al tribunal dictar sentencia sobre la totalidad de una reclamación, o cualquier controversia comprendida en ésta, sin la necesidad de celebrar una vista evidenciaria. J. A. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, 1era ed., Colombia, 2012, pág. 218. Procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones

juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica”. *González Santiago v. Baxter Healthcare of Puerto Rico*, 202 DPR \_\_\_\_ (2019), 2019 TSPR 79 del 25 de abril de 2019; *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, supra; *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 225 (2015), SLG *Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). A su vez, se recomienda en aquellos casos en que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012).

Por el contrario, no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 219 (2010).<sup>9</sup> Este mecanismo está disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes. *Rodríguez García v. Universidad Albizu*, 200 DPR 929 (2018); *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 661 (2017); *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594-595 (2013); *Const. José Carro v. Mun. de Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914 (2010).

Así, la sentencia sumaria “vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa, rápida y económica de los litigios civiles”. *Const. Jose Carro v. Mun. de Dorado*, supra, pág. 130; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 220. Por lo tanto, el principio rector que debe guiar al juez de primera de instancia en la determinación

---

<sup>9</sup> Citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994).

sobre si procede o no la sentencia sumaria es “el sabio discernimiento”, ya que, si se utiliza de manera inadecuada, puede prestarse para privar a un litigante de su día en corte, lo que sería una violación a su debido proceso de ley. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013). Ello, pues la mera existencia de “una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria [...] cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Se considera un hecho esencial y pertinente, aquél que puede afectar el resultado de la reclamación acorde al derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 213.

Por lo anterior, insistimos que es el análisis de la existencia o no de controversias esenciales y pertinentes lo que determina si procede dictar sentencia sumaria, pues solo debe disponerse de un caso por la vía sumaria, si ello procede conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ortiz v. Holsum*, 190 DPR 511, 525 (2014). En otras palabras, el tribunal procederá a dictar sentencia sumaria solo cuando esté claramente convencido de que la vista evidenciaría es innecesaria. *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007). Reiteramos, que la duda para impedir que se dicte sentencia sumaria no puede ser cualquiera, sino debe ser de tal grado que “permita concluir que hay una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214.

Por otra parte, es esencial reconocer que la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36, establece de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte que promueve la moción de sentencia sumaria, así como la parte que se opone a ella. En lo pertinente, la parte promovente debe exponer un listado de hechos no controvertidos, desglosándolos en párrafos debidamente numerados y,



para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que lo apoya. A su vez, la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a citar específicamente los párrafos, según enumerados por el promovente, que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *SLG Zapata-Rivera, v. J.F. Montalvo*, supra. La parte que se opone no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 117 DPR 369 (2009). Por el contrario, tiene que controvertir la prueba presentada por la parte solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso en cuestión. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006).

Es conocido que, “[c]omo regla general, para derrotar [o sostener] una solicitud de sentencia sumaria que la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215. Específicamente, la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36.5, establece que: “[l]as declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción se basarán en el conocimiento personal del (de la) declarante. Contendrán aquellos hechos que serían admisibles en evidencia y demostrarán afirmativamente que el(la) declarante está cualificado(a) para testificar en cuanto a su contenido”. 32 LPRA Ap. V, R.36.5; *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, supra, págs. 677-678. Con respecto a la interpretación de la anterior Regla, el Tribunal Supremo ha resuelto que “las declaraciones juradas que contienen solo conclusiones, sin hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio, siendo, por lo tanto, insuficientes para demostrar

la existencia de lo que allí se concluye”. *Id; Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 216. Más allá de contener hechos específicos sobre los aspectos sustantivos del caso, la declaración debe incluir “hechos que establezcan que el declarante tiene conocimiento personal del asunto declarado”. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, supra.

Al considerar una moción de sentencia sumaria, si la parte promovida no controvierte los hechos que presente la parte promovente, los mismos se tendrán por ciertos. *Díaz Rivera v. Srio. de Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). Así, nuestro más alto foro ha aclarado que, “a menos que las alegaciones contenidas en la moción de sentencia sumaria queden debidamente controvertidas, éstas podrían ser admitidas y, de proceder en derecho su reclamo, podría dictarse sentencia sumaria a favor de quien promueve”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 137. Sin embargo, “toda inferencia razonable que se realice a base de los hechos y documentos presentados, en apoyo y en oposición a la solicitud de que se dicte sentencia sumariamente, debe tomarse desde el punto de vista más favorable al que se opone a la misma”. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005).

Por su parte, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36.4 y su jurisprudencia interpretativa, imponen al foro adjudicador el carácter mandatorio de emitir determinaciones de los hechos materiales sobre los cuales no existe controversia sustancial y sobre cuales si en determinadas instancias, debido a que dicho ejercicio tiene el propósito de propiciar una revisión adecuada por los foros apelativos.<sup>10</sup>

Recientemente nuestro Tribunal Supremo aclaró en cuáles instancias es mandatorio que el foro primario emita determinaciones sobre los hechos que están incontrovertidos y sobre los que no. En *Pérez Vargas*

---

<sup>10</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, a la pág. 113, citando a J.A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, 2da. ed., San Juan, Pubs. JTS, 2011, T. III, págs. 1074-1075.

*v. Office Depot/Office Max, Inc., supra*, se resolvió que el foro primario está obligado a resolver la moción de sentencia sumaria “mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos”, en las siguientes instancias: 1) cuando no se dicta sentencia sumaria sobre la totalidad del pleito; 2) cuando no se concede todo el remedio solicitado, y 3) cuando se deniega la moción de sentencia sumaria presentada. Debido a que en dichas instancias procede la celebración de un juicio en su fondo, requiere que el tribunal consigne dichas determinaciones de hechos, puesto que será innecesario pasar prueba sobre ellos durante el juicio. *Id.*

Sin embargo, en aquellos pleitos que hayan sido resueltos por la vía sumaria, solamente se exige que el foro sentenciador aplique el derecho a los hechos sobre lo que no existen controversia. A esos fines, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 42.2, dispone lo siguiente:

**No será necesario especificar los hechos probados y consignar separadamente las conclusiones de derecho:**

- a) al resolver mociones bajo las Reglas 10 o 36.1 y 36.2, o al resolver cualquier moción, excepto lo dispuesto en la Regla 39.2;
- b) en casos de rebeldía;
- c) cuando las partes así lo estipulen, o
- d) cuando el tribunal así lo estime por la naturaleza de la causa de acción o el remedio concedido en la sentencia.

En los casos en que se deniegue total o parcialmente una moción de sentencia sumaria, el tribunal determinará los hechos de conformidad con la Regla 36.4. (Énfasis nuestro).

“Solo en esas instancias delimitadas los tribunales deberán consignar sus determinaciones de hechos.” *Pérez Vargas v. Office Depot/Office Max, Inc., supra*. Mediante la realización de determinaciones de hechos, el tribunal determina los hechos que resultan probados de la evidencia presentada por las partes, dirimiendo a la vez todo conflicto que haya existido sobre esos hechos. “De ahí que no sea necesario formular determinaciones de hechos al resolver mociones que puedan disponer finalmente del pleito, como lo es una moción de sentencia sumaria.” *Id.*

**B. Función revisora del foro apelativo con respecto a la sentencia sumaria dictada por el foro primario**

En el caso de revisar sentencias del Tribunal de Primera Instancia dictadas mediante el mecanismo de sentencias sumaria o resolución que deniega su aplicación, nuestro Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el tribunal inferior para evaluar su procedencia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra. Los criterios a seguir por este foro intermedio al atender la revisión de una sentencia sumaria dictada por el foro primario han sido enumerados con exactitud por nuestro Tribunal Supremo. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, supra; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra. A tenor, el Tribunal de Apelaciones debe:

- 1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y la jurisprudencia le exigen al foro primario;
- 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, supra;
- 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos;
- 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

Además, al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras; (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra. El primer punto se enfoca en que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro primario. Mientras que el segundo limita la facultad del foro apelativo de revisar si en el caso ante su

consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos. *Id.*, pág. 115. También, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia. *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

### **C. Servidumbres de Paso**

En general, el derecho de servidumbre se define como “uno subjetivo, de carácter real y perpetuo, que concede un poder obtener un goce o utilidad de un fundo en beneficio de otro fundo ajeno.” *Ciudad Real v. Municipio Vega Baja*, 161 DPR 160, 171 (2004). El artículo 465 del Código Civil de Puerto Rico define el derecho de servidumbre como un gravamen impuesto sobre un inmueble (predio sirviente), en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño (predio dominante). 31 LPRA 1631. El Código Civil clasifica las servidumbres según su naturaleza o características, ya sea por razón de su origen, por su visibilidad o por su contenido. Las servidumbres por razón de su origen son las servidumbres voluntarias o las legales y forzosas. Art. 472 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1638; *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 DPR 114, 122 (1997). “Mientras que las primeras dependen de la voluntad de los propietarios, las segundas son aquellas cuyo título de constitución es la ley y, por lo tanto, el dueño del predio destinado a sufrirlas no puede impedir su nacimiento.” *Ciudad Real v. Municipio Vega Baja*, *supra*, pág. 172.

Las servidumbres voluntarias se constituyen por acuerdo entre partes y se adquieren en virtud de título, es decir de un acto jurídico que puede ser oneroso o gratuito, *intervivos* o *mortis causa*. Estas también se denominan servidumbres convencionales. M. Godreau, A. I. García Saúl, *Servidumbres y Conservación*, 67 Rev. Jur. UPR 249, 262 (1998). “Todo propietario de una finca puede establecer en ellas las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le parezca, siempre

que no contravenga a las leyes ni al orden público.” Art. 530 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1821.

Por su parte, las servidumbres legales están reguladas en los Arts. 485 al 487 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1701 al 1703. Conforme al Art. 485 del Código Civil, las servidumbres legales pueden clasificarse como de utilidad pública o de interés particular. Aquellas que se establecen para utilidad pública o comunal, se rigen por las leyes y reglamentos especiales que las determinan y en defecto de estas, por las disposiciones del Código Civil relativas a las servidumbres en general. 31 LPRA sec. 1702. Ejemplo de estas son las servidumbres de servicio público de energía eléctrica, de líneas telefónicas y de instalaciones de acueductos y alcantarillados pluviales y sanitarios. *Ciudad Real v. Municipio Vega Baja*, supra, pág. 173. De otro lado, las servidumbres establecidas en interés de particulares, se rigen las disposiciones del Código Civil siempre que no contradigan las disposiciones de las leyes y reglamentos especiales que les aplique. Art. 487 Código Civil, supra.

Asimismo, el artículo 468 del mismo cuerpo legal dictado en el párrafo que antecede, dicta que las servidumbres pueden ser continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes. Las continuas son aquellas cuyo uso pueden ser incesantes, sin la intervención de ningún hecho del hombre. Las discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre. A su vez, las aparentes son las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas. Las no aparentes son las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia. 31 LPRA 1634.

Las servidumbres se pueden adquirir por ley, mediante título, por prescripción o por signo aparente. Mediante título se pueden adquirir las servidumbres continuas y aparentes, así como las continuas no aparentes

y las discontinuas, sean o no aparentes. Arts. 473 y 475 del Código Civil, 31 LPRC secs. 1651 y 1653. Sin embargo, aquellas servidumbres que sean continuas no aparentes y discontinuas, *solo* se podrán adquirir en virtud de título. Art. 475 del Código Civil, *supra*. El término *título* se refiere al acto jurídico creador del derecho de servidumbre. J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, 4ta ed., Madrid, 2002, Tomo II, pág. 365.

En relación las servidumbres de paso, se ha sostenido que, con arreglo a su exteriorización, las mismas pueden ser aparentes o no aparentes. *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, *supra*, pág. 123. En cuanto a su ejercicio, son de naturaleza discontinua, pues dependen de los actos del hombre para su aprovechamiento. *Id.*, pág. 124. Es precisamente debido a tal discontinuidad que en virtud del artículo 475 del Código Civil, las servidumbres de paso, como norma general, solo pueden ser adquiridas mediante título. 31 LPRC sec.1653.

Ahora bien, como excepción a lo expuesto, las servidumbres también pueden ser adquiridas mediante la existencia de un signo aparente, si cumplen con los requisitos establecidos por el artículo 477 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1655. Este artículo dispone que 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.

Más aún, nuestro Tribunal Supremo ha establecido que la circunstancia de que una finca tenga acceso a un camino público no impide el reconocimiento de una servidumbre de paso aparente, si acontecen los requisitos exigidos en el artículo 477 del Código Civil. *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, 132 DPR 452(1993). Para que exista

una servidumbre según concebida por el artículo 477 del Código Civil, ha de ser aparente, esto es, que se anuncie y esté continuamente a la vista por signos físicos externos, permanentes no variables ni accidentales que revelen su uso y aprovechamiento. *Logia Caballeros del Sur v. Cordero*, 74 DPR 444 (1953).

Además, el Código Civil ha establecido que las servidumbres son inseparables de las fincas a la que activa o pasivamente pertenecen. Art. 470 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1636. Por su naturaleza, las servidumbres son indivisibles, así que, *[s]i el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede pasar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni gravándola de otra manera.* 31 LPRA sec. 1637.

En cuanto a su **extinción**, el Art. 482 del Código Civil dispone que **las servidumbres pueden extinguirse por el no uso durante veinte años. Dicho término comenzará a decursar desde el día en que hubiera dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas;** y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas. 31 LPRA sec. 1681. (Énfasis y subrayado provistos). Sobre esto, el tratadista Albaladejo señala que *[e]l no uso por el tiempo señalado en la ley extingue la servidumbre con carácter general **para todas.*** M. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, 2nda ed., Madrid, 1990, Tomo VII, pág. 112. (Énfasis provisto). **El hecho de la servidumbre sea una forzosa o legal no impide su prescripción extintiva, porque el Código no hace distinción alguna.** En vista de que las legales están fundadas en la necesidad del predio dominante, **el no uso denota que la necesidad de dicho gravamen ha desaparecido.** *Id.* (Énfasis provisto). Respecto a las servidumbres



discontinuas, Castán señala que *las discontinuas (como las de paso) dependen de los actos del hombre y han de extinguirse cuando estos no se ejecutan [...]*.<sup>11</sup> (Énfasis provisto). Por ello, la expresión “no uso” alude a la prescripción extintiva, ya que por prescripción extintiva se extinguen todos los derechos y acciones de cualquier clase que sean. M. Albaladejo, *op.cit.*, pág. 113; Art. 1830 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5241.

### **III. Aplicación del Derecho a los hechos**

Por estar íntimamente relacionados, se discutirán los errores señalados en conjunto. Según adelantamos en la exposición de derecho, la sentencia cuya revocación solicitan los apelantes fue dictada sumariamente, al amparo de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, por lo que nos compete determinar de manera inicial si las partes cumplieron con los requisitos de forma que dimanaban de esta para su consideración. *Roldán Flores v. Cuebas*, *supra*; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*. Examinada la petición de sentencia sumaria y el escrito en oposición a esta, determinamos que, en efecto, ambas cumplieron esencialmente los requerimientos que dicta Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, lo cual nos coloca en posición de evaluar el contenido de estas.

Según se sabe, nos corresponde revisar *de novo* la solicitud de sentencia sumaria y su oposición, junto a los documentos con que fueron acompañadas. Efectuado tal ejercicio, estamos contestes con cada una de las determinaciones de hechos medulares no controvertidos enumerados por el foro apelado, según fueron resumidos en nuestro recuento procesal. Sin embargo, también determinamos que existe otro hecho medular que permanece en controversia, esencial para resolver la totalidad de los asuntos planteados por las partes, que no fue dirimido al emitirse la sentencia apelada. Nos referimos a la controversia referente a la alegada

---

<sup>11</sup> J. R. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 374.

**extinción de la servidumbre de paso por su no uso por más de 20 años.** En consonancia, corresponde ordenar que se dilucide tal asunto mediante la celebración de un juicio plenario, en los términos que exponaremos.

Al hacer un examen detenido de los documentos que acompañan la petición de sentencia sumaria y su oposición, nos resulta patente que, en efecto, fue constituida una servidumbre de paso a favor de la finca de los apelados, de lo cual da fe el Registro de la Propiedad. Tal hecho resulta ostensible según la siguiente información. El Sr. Pelayo Román Benítez y su esposa, la Sra. Carmen Salazar, eran dueños de un predio con una cabida superficial de aproximadamente 14 cuerdas en el pueblo de Carolina, inscrita como la finca 2991. El 4 de mayo de 1954 suscribieron una primera escritura, identificada como la Escritura Núm. 55 de Segregación, Liberación y Cancelación Parcial ante el notario Federico García Veve. Mediante el otorgamiento de esta, segregaron su propiedad, surgiendo la finca 3236 (predio de los apelantes) como una finca separada e independiente de la original, conservando el remanente su número de identificación 2991.<sup>12</sup> En el mismo acto, se constituyó una servidumbre de paso “real y permanente” a través de la parcela 3236 (apelantes), para darle acceso a la finca 2991 (remanente).<sup>13</sup> En específico, en el párrafo tercero de la escritura se estableció lo siguiente:

**TERCERO: En este acto y para cumplir con las disposiciones de la Junta de Planificación de Puerto Rico en su Resolución aprobando esta lotificación;** caso número trece mil seiscientos siete-lot (13607 lot.), don Pelayo Román Benítez, por sí y como apoderado de su esposa doña Carmen Salazar, **constituye una servidumbre de paso real y permanente** desde la carretera estatal número tres a través de la parcela segregada y descrita en el párrafo segundo de esta escritura para darle acceso al remanente de la finca principal de su propiedad [...].  
[...] Esta servidumbre obligará a sus herederos, causahabientes o sucesores en título. (Énfasis nuestro).

<sup>12</sup> Apéndice apelantes, a las págs. 1-8.

<sup>13</sup> Apéndice apelantes, a las págs. 4-5.

En consecuencia, del otorgamiento de la citada escritura nació el derecho real de servidumbre de paso a favor de la finca 2991 como predio dominante, constituyéndose la finca 3236 (apelantes) el predio sirviente.

En la misma fecha, el Sr. Román y su esposa suscribieron una segunda escritura, identificada como la escritura núm. 56 de Compraventa, en la que le vendieron la finca 3236 (apelantes) a Isla Verde Investment Corporation. En la escritura de compraventa, textualmente se estableció que la finca estaba afecta a una servidumbre de paso, *en favor de otra finca la cual también es propiedad de los esposos Román Benítez-Salazar*.<sup>14</sup> Además, en el párrafo tercero de la escritura se expresa que la finca fue vendida como parte de un proyecto de urbanización cuyos planos de construcción habían sido aprobados por la Junta de Planificación. Posteriormente, los propietarios de la finca 2991 (remanente) la segregaron nuevamente, **dando paso al nacimiento de la finca 19584, la cual adquirió el matrimonio Sánchez-Ríos (apelados) por compra del Banco Central Corp. el 31 de agosto de 1989**.<sup>15</sup>

Establecido lo anterior y según señalamos en la exposición de derecho, las servidumbres son inseparables a las fincas que activa o pasivamente pertenecen. Art. 470 del Código Civil, supra. Además, por su naturaleza son indivisibles, así que, si el predio dominante se divide, cada porcionero puede pasar por entero de la servidumbre. Art. 471 del Código Civil, supra. También se ha reconocido que las servidumbres de paso, por su naturaleza discontinua, como norma general, solo se pueden adquirir mediante título. Art. 475 del Código Civil, supra. Por ello, **convenimos con el foro primario en que no existe controversia sobre la existencia de la servidumbre de paso a favor de los apelantes, y que la misma fue adquirida mediante título**, como dispone el Art. 475 del Código Civil, supra. No hay controversia sobre este hecho material.

---

<sup>14</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 10-17.

<sup>15</sup> Véase Certificación Registral en el Apéndice apelantes, a las págs. 18-33.

Ahora bien, según advertimos, no procede dilucidar el pleito por la vía sumaria si, luego de evaluados los documentos que acompañan la sentencia sumaria, como su oposición, persistieran controversias sobre hechos medulares. Aplicado tal principio al caso ante nosotros, apreciamos que existe controversia sobre si aconteció la alegada extinción de la servidumbre de paso por su no uso por más de 20 años.

Sobre lo anterior, cabe resaltar que, a pesar de que los apelantes consistentemente esgrimieron durante sus distintas comparecencias ante el tribunal *a quo*, (contestación a demanda, oposición a solicitud de sentencia sumaria), la extinción de la servidumbre de paso cuyo derecho evocaron los apelados, en la Sentencia apelada no se hizo referencia alguna a esta controversia central. Es decir, habiendo el TPI determinado que, en efecto, los apelados tenían un derecho de servidumbre de paso, le faltó por determinar si esta continuaba vigente, o si había acontecido la extinción por causa de su no uso, controversia que precisaba ser dilucidada.

A pesar de que la evaluación de una petición de sentencia sumaria ante este foro intermedio es *de novo*, (lo que nos habilitaría para determinar si aconteció o no la extinción de la servidumbre de paso por su no uso en este caso), los documentos ante nuestra consideración no proveen la información necesaria para colocarnos en posición de determinar cuándo fue la última vez que los apelados tuvieron acceso a la servidumbre, y desde cuando existe el portón que le impide transitar por la misma. Es decir, la sola consideración de los documentos con que fue acompañada la solicitud de sentencia sumaria, presentada por los apelados, resulta insuficiente para establecer si aconteció o no la prescripción extintiva aducida por los apelantes, al tenor del Art. 482 del Código Civil, *supra*. Sobre este tema, el expediente ante nuestra consideración solo contiene una copia de la demanda de daños y

perjuicios (FAC2000-0437) instada por el matrimonio Sánchez-Ríos, (la cual se incluyó como parte de la documentación de la oposición a la sentencia sumaria), donde los apelados expresamente señalaron que, desde que adquirieron la propiedad, no tienen acceso a la servidumbre. Sin embargo, tal documentación no refleja si, antes de que aconteciera la adquisición por los apelados de la propiedad, se hubiese mantenido la utilización de la servidumbre.

En definitiva, y en correspondencia con lo expuesto, aunque, por una parte, ha quedado establecido el derecho a la servidumbre de paso a favor del predio de los apelantes, según consta en el Registro de la Propiedad, por la otra, subsiste la controversia sobre la alegada extinción por su no uso por más de 20 años, hecho medular que precisa de la celebración del juicio plenario para dilucidarse.

#### **IV. Parte Dispositiva**

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada en lo que refiere al reconocimiento de la servidumbre de paso constituida a favor de los apelantes, (asunto que no precisará adjudicación ulterior), pero ordenamos la devolución del caso al foro primario para que dilucide, a través de juicio plenario, la controversia de hechos que subsiste sobre la alegada extinción de dicha servidumbre de paso por su no uso por más de 20 años.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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