

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE UTUADO
PANEL X

RAMÓN L. PÉREZ PAGÁN
E IOANNIS TORRES
MARTÍNEZ y la Sociedad de
Bienes Gananciales
compuesta por ambos

Demandantes - Apelantes

V.

GREGORIO R. DE LA
TORRE CRUZ Y ESTHER
M. PAGÁN SERRANO Y LA
Sociedad de Bienes
Gananciales compuesta por
ambos

Demandados - Apelados

KLAN202000505

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Utuado

Caso Núm.:
L PE2016-0010

Sobre:
Interdicto
Posesorio;
Derecho de Paso;
Declaración de
Servidumbre

Panel integrado por su presidenta; la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2020.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones, Ramón L. Pérez Pagán, su esposa Ioannis M. Torres Martínez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante “parte demandante apelante” o “señor Pérez”), mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicitan la revisión de la *Sentencia* emitida el 27 de abril de 2020 y notificada el 6 de mayo de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Utuado. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar la *Demanda* de epígrafe sobre interdicto posesorio, derecho de paso y declaración de servidumbre instada contra Gregorio Rubén De la Torre Cruz, su esposa Esther M. Pagán Serrano y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante, “parte demandada apelada” o “señor De la Torre”).

Por los fundamentos que a continuación exponremos, se confirma la *Sentencia* apelada.

I

Conforme surge del expediente ante nuestra consideración, el 18 de abril de 2016 la parte demandante apelante presentó una *Demanda* titulada “*Solicitud urgente de interdicto posesorio preliminar y permanente sobre derecho de paso, acción declaratoria e inscripción de servidumbre predial*”. En síntesis, alegó que el 15 de julio de 2015 otorgó una *Escritura de Segregación y Compraventa* mediante la cual adquirió una propiedad de los demandados ubicada en el pueblo de Utuado.

Añadió que, el predio vendido se encuentra topográficamente enclavado, por lo que el único camino viable al mismo es a través del remanente de la segregación propiedad de los demandados apelados. A su vez, indicó que dicho camino en el predio de los demandados apelados es una servidumbre predial voluntaria y aparente, la cual existía desde antes de la compraventa. Sostuvo que la misma discurre desde el predio remanente (predio sirviente) propiedad de los demandados apelados, al predio de los demandantes apelantes (predio dominante), sin embargo, la misma no fue inscrita en el Registro de la Propiedad.

La parte demandante apelante adujo que, desde antes de comprar la propiedad, visitó el terreno y siempre utilizó el camino del predio remanente, debido a que no existía otro camino para llegar a ese predio y que los demandados apelados siempre le indicaron que usarían el camino que se encuentra en su predio.

Alegó que, cuando preparaba el terreno para construir la propiedad, uno de los contratistas rompió una tubería con su camión, lo cual molestó a los demandados apelados. A raíz de ello, el demandado apelado señor De la Torre, colocó un portón con candado y una verja sobre bloques de cemento para impedir el paso.

En consecuencia, los demandantes apelantes solicitaron una orden urgente sobre interdicto posesorio preliminar para restablecer su derecho a utilizar el camino para construir su casa, y a su vez, prohibir a los demandados apelados a intervenir con el uso del camino. Por otro lado, solicitaron que se ordenara la anotación en el Registro de la Propiedad de la servidumbre de paso y se les impusiera a los demandados apelados la suma de \$5,000 en honorarios de abogados, gastos y costas.

Así las cosas, el 28 de abril de 2016 el foro primario celebró una *Vista de Interdicto*. En esta, la parte demandante apelante presentó como parte de su prueba, el testimonio del Tasador Eduardo Torres Carrillo.

Posteriormente, el 10 de mayo de 2016, la parte demandada apelada presentó *Contestación a "Solicitud urgente de interdicto posesorio preliminar y permanente sobre derecho de paso, acción declaratoria e inscripción de servidumbre predial"*. En resumen, negó las alegaciones de los demandantes apelantes y solicitó la desestimación del recurso debido a que, según expuso, los demandantes apelantes no cumplieron con los requisitos de la Regla 57.3 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 57.3, sobre la procedencia del interdicto. Arguyó que, un elemento medular del interdicto es haber estado en posesión del inmueble un año antes de presentar la acción, lo cual no ha ocurrido porque los demandantes apelantes nunca han tenido la posesión del referido camino.

Los demandados apelados destacaron que, los demandantes apelantes pretenden que se les adjudique una servidumbre de paso que no ha sido establecida conforme a derecho, pues no poseen justo título. Señalaron que, la acción declaratoria de servidumbre requiere atenderse en un proceso civil ordinario y no mediante un

recurso interdictal. Por otro lado, solicitaron la celebración de una vista ocular y la imposición de costas y honorarios de abogados.

Así las cosas, el 19 de mayo de 2016, continuó la *Vista de Injunction*. Tras atender varios asuntos procesales, el foro *a quo* recesó para realizar la *Vista de Inspección Ocular*. Allí, según surge de la *Minuta*, se constató lo siguiente:

Constituido el Tribunal en la dirección acordada siendo la 1:30 p.m., presente la parte demandante representada por la Lcda. Carmen Alfonso Arroyo. Igualmente, la parte demandada comparece representada por el Lcdo. Miguel J. Negrón Vives. La Lcda. Cydmarie Brugman Sánchez no comparece.

La parte demandante mostró los puntos de colindancias con la carretera 123.

Se mostraron las tres entradas. La primera entrada ubica en el Km. 66.4 y el camino es en tierra en terreno con declive pronunciado.

La segunda entrada tiene el camino asfaltado en partes.

En la tercera entrada se indicó que ese camino era el que se usaba originalmente.

En el área se tomaron 26 fotos y se acordó enviarlas a los correos electrónicos de los abogados.

El Tribunal hizo “croquis del área”.

Se finaliza la vista de inspección ocular.

Posteriormente, el 16 de septiembre de 2016, testificaron los demandantes; Ramón L. Pérez Pagán e Ioannis Torres Martínez. De igual forma, testificó la señora Griseel Pagán Colón, empleada de Adal Group y Grin Managment y el Ingeniero Ángel D. Acevedo López, encargado de la construcción.¹

Luego, el 7 de diciembre de 2016, los demandantes apelantes incoaron *Moción en Solicitud de Re Inspección Ocular del Predio de los Demandados, Sobre Aplicación de la Regla 304 y Sobre Otros Extremos*. Sostuvieron que, en la *Vista de Inspección Ocular*

¹ Según surge de la *Sentencia* emitida por el foro *a quo* la señora Pagán Colón manifestó haber tomado 12 fotografías del lugar, las cuales fueron admitidas en evidencia como Exhibit 1, Exhibit 2 y Exhibit 3.

celebrada el 19 de mayo de 2016, los demandados apelados no permitieron la entrada del Tribunal a su predio. Añadieron que, la negativa de estos a abrir el portón de su predio evitó que el Juez de Primera Instancia lograra apreciar el camino que constituye el signo aparente. En ese sentido, solicitaron al Tribunal realizar otra inspección para que tuviera ante sí la realidad de los hechos. En la alternativa, solicitaron al Tribunal que tomara conocimiento de la Regla 304 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 304, a los fines de determinar que los demandados apelados suprimieron voluntariamente mostrar el camino porque la prueba le era adversa.

El 5 de abril de 2017 continuó la *Vista de Injunction*, en la cual declararon dos (2) funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica, el Agrimensor Luis A. Maldonado Pérez y el Ingeniero Sergio Cabán.² Por otra parte, la prueba de los demandados consistió en el testimonio del señor Gregorio R. De la Torre Cruz.

Tras varias vistas y trámites procesales, el 16 de mayo de 2017, notificada el 18 de mayo de 2017, el foro *a quo* dictó *Sentencia*.

En la misma, realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Los demandantes residen en Vega Baja, Puerto Rico.
2. El 28 de febrero de 2014 las partes suscribieron Contrato con Opción a Compra en Utuado, Puerto Rico.
3. La propiedad es una finca con una casa de campo ubicada en el [sic] barrio Caniaco, Carretera 123 de Utuado, Puerto Rico, perteneciente a los demandados, de donde se segregaría un predio de terreno para venderle a los demandantes.
4. La propiedad que adquirieron los demandantes fue segregada de una finca propiedad de los demandados.
5. La finca fue adquirida por los demandantes el 15 de julio de 2015 mediante Escritura Pública número 115 de Segregación y Compraventa, otorgada ante el Notario Virgilio Pagán.

² Surge de la Sentencia emitida por el foro *a quo* que se admitió en evidencia por estipulación de las partes; el Contrato de Compraventa (Exhibit 1 por estipulación) y la Escritura Número 15 de Segregación y Compraventa (Exhibit 2 por estipulación).

6. En la Escritura Pública no se constituyó servidumbre de paso a favor de los compradores.
7. La finca adquirida por los demandantes colinda con el lago Dos Bocas de Utuado y con la carretera estatal PR 123.
8. La finca adquirida por los demandantes tiene una entrada desde la carretera estatal PR 123.
9. La finca remanente del predio segregado siguió siendo de los demandados.
10. La finca remanente de los demandados tiene dos entradas que dan acceso a la carretera estatal PR 123.
11. Antes de adquirir la finca segregada a los demandantes visitaron la casa de campo de los demandados en varias ocasiones.
12. Luego de vender la finca remanente de los demandantes el 15 de julio de 2015, la parte demandada no permitió que nadie pasara por su propiedad.
13. Los demandantes comenzaron a construir su residencia en la finca en el mes de septiembre de 2015 y para ello contrataron la compañía Grin Management y al Ingeniero Ángel D. Acevedo López.
14. Los contratistas de la compañía de construcción contratada por los demandantes, entraron por uno de los caminos de la finca vecina, propiedad de los demandados sin la autorización de éste.
15. Al entrar, sin su autorización, los contratistas de la compañía rompieron una tubería de agua ubicada en la finca del demandado y al éste percatarse le ordenó que salieran de su propiedad y cerró con candado uno de los caminos.
16. Los demandantes continuaron la construcción de la residencia por la entrada de su propia finca.
17. Los contratistas hicieron un camino por la finca de los demandantes mediante remoción de terreno a cargo del Ingeniero Ángel D. Acevedo López.

A tenor con tales hechos, el foro *a quo* resolvió que los demandantes apelantes no identificaron con claridad cuál era el camino que habían poseído, y más bien, declararon sobre el uso indistinto de dos (2) caminos dentro de la finca de los demandados. Añadió que, incumplieron con el requisito de descripción precisa y

adecuada del inmueble, lo que creó confusión sobre cuántos caminos poseyeran, y, a cuál de ellos hacían referencia.

Por otro lado, el foro *a quo* determinó que, el hecho de que los demandantes visitaron la propiedad en varias ocasiones antes de adquirir la misma, y entraron a la finca por el camino de los demandados no puede considerarse como que hayan tenido una posesión de hecho sobre los caminos. De igual forma, indicó que no puede considerarse posesión de hecho, el que los contratistas hayan entrado a la propiedad por el camino de los demandados, sin la autorización de éste. Por lo que concluyó que, los demandantes no lograron establecer la posesión real del camino de los demandantes en el año precedente a la presentación de la *Demanda*.

Sobre la sentencia declaratoria de la servidumbre de paso, el foro primario resolvió que, esta última solo puede constituirse mediante título. En ese sentido, y tras haber evaluado la *Escritura Número 115* del 15 de julio de 2015, adujo que no se desprende que se haya constituido una servidumbre a favor de los demandantes. Por tanto, declaró No Ha Lugar la presente *Demanda*.

Tras varios trámites procesales, los demandantes presentaron un recurso de *Certiorari* número KLCE201701387 ante este foro revisor, en el que hicieron 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 de 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.
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.

Atendido el mismo, el 20 de diciembre de 2018, notificada el 19 de diciembre de 2018 un Panel Hermano de este foro, acogió dicho recurso como *Apelación* y dictó *Sentencia* en la cual revocó la determinación del foro primario. Allí, resolvió que erró el foro *a quo* al no haber permitido la entrada al camino del predio de los demandados durante la inspección ocular y al no haber admitido las certificaciones registrales y la foto aérea del catastro digital publicada en el portal del Gobierno de Puerto Rico. A raíz de ello, devolvió el caso al Tribunal de Instancia y le ordenó realizar “*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 [...]*”. Además, le ordenó admitir en evidencia las certificaciones registrales de las fincas en controversia, y la foto área del catastro digital.

En cumplimiento con lo ordenado, el 27 de abril de 2020, el foro apelado celebró la *Vista de Inspección Ocular*. A la misma, según surge de la *Minuta*, comparecieron las partes con sus respectivos abogados y se consignó lo siguiente:

Conforme lo ordenó el Tribunal de Apelaciones, se procedió a realizar la Inspección Ocular. Se intentó llegar al área por la cual fue ordenado, pero al llegar al área donde fue suspendida la anterior inspección no pudimos continuar. El camino no estaba apto para movernos por el mismo.

El Tribunal se reunió con los abogados y estuvieron de acuerdo con acceder por otra entrada que conectaba con el área en controversia.

Se estipuló que el camino en el que se encontraban se unía al camino que quería inspeccionar y se hacían

uno, en un área que se denominó “yerbas altas” y hasta una “mata de plátano”. Se estipuló que de ahí en adelante continuaba como un solo camino hasta bajo cerca del lago. El Tribunal llegó hasta las áreas indicadas y corroboró esto.

Partes estuvieron de acuerdo [en que] con esto quedaba sometida la controversia para ser resuelta por el Tribunal. Queda sometido para resolver.

[...]

Así las cosas, el 27 de abril de 2020, notificada el 6 de mayo de 2020, el Tribunal de Primera Instancia dictó su segunda *Sentencia*, en la cual consignó las siguientes determinaciones de hechos³:

1. Los demandantes residen en Vega Baja, Puerto Rico.
2. El 28 de febrero de 2014 las partes suscribieron Contrato con Opción a Compra en Utuado, Puerto Rico.
3. La propiedad es una finca con una casa de campo ubicada en el [sic] barrio Caniaco, Carretera 123 de Utuado, Puerto Rico, perteneciente a los demandados, de donde se segregaría un predio de terreno para venderle a los demandantes.
4. La propiedad que adquirieron los demandantes fue segregada de una finca propiedad de los demandados.
5. La finca fue adquirida por los demandantes el 15 de julio de 2015 mediante Escritura Pública número 115 de Segregación y Compraventa, otorgada ante el Notario Virgilio Pagán.
6. En la Escritura Pública no se constituyó servidumbre de paso a favor de los compradores.
7. La finca adquirida por los demandantes colinda con el lago Dos Bocas de Utuado y con la carretera estatal PR 123.
8. La finca adquirida por los demandantes tiene una entrada desde la carretera estatal PR 123.
9. La finca remanente del predio segregado siguió siendo de los demandados.
10. La finca remanente de los demandados tiene dos entradas que dan acceso a la carretera estatal PR 123.

³ El foro primario reiteró las Determinaciones de Hechos realizadas en su *Sentencia* del 16 de mayo de 2017, la cual fue revocada por el Panel Hermano.

11. Antes de adquirir la finca segregada a (sic) los demandantes visitaron la casa de campo de los demandados en varias ocasiones.
12. Luego de vender la finca remanente de los demandantes el 15 de julio de 2015, la parte demandada no permitió que nadie pasara por su propiedad.
13. Los demandantes comenzaron a construir su residencia en la finca en el mes de septiembre de 2015 y para ello contrataron la compañía Grin Management y al Ingeniero Ángel D. Acevedo López.
14. Los contratistas de la compañía de construcción contratada por los demandantes, entraron por uno de los caminos de la finca vecina, propiedad de los demandados sin la autorización de éste.
15. Al entrar, sin su autorización, los contratistas de la compañía rompieron una tubería de agua ubicada en la finca del demandado y al éste percatarse le ordenó que salieran de su propiedad y cerró con candado uno de los caminos.
16. Los demandantes continuaron la construcción de la residencia por la entrada de su propia finca.
17. Los contratistas hicieron un camino por la finca de los demandantes mediante remoción de terreno a cargo del Ingeniero Ángel D. Acevedo López.

A tenor con lo anterior, el foro primario se reiteró en la improcedencia del interdicto posesorio, pues entendió que los demandantes no cumplieron con el requisito de descripción precisa y adecuada del inmueble. Expresó que, la prueba presentada por los demandantes hizo referencia a dos (2) caminos indistintos, por lo que, no pudo precisar a cuál de ellos hacía referencia en su petición.

Añadió que, el uso de los caminos por parte de los demandantes, así como los contratistas, durante sus visitas a la finca, no constituyó una posesión de hecho, por lo que estos incumplieron, además, con el requisito de posesión para poder conceder el interdicto posesorio.

Asimismo, el foro intimado, puntualizó que, en la *Escritura Pública Número 115 de Segregación y Compraventa*, no se constituyó una servidumbre de paso a favor de los demandantes. Indicó

también, que la prueba demostró que la finca de los demandantes no se encuentra enclavada, pues posee una entrada que colinda con la vía pública.

Finalmente, y tras haber admitido en evidencia las certificaciones registrales y la foto aérea, señaló que, de la *Inspección Ocular* celebrada el 27 de abril de 2020, se constató que existen dos (2) caminos que dan acceso a la propiedad de los demandados, y que, en cierto punto indeterminado, ambos caminos se unen. No obstante, sostuvo que, de lo observado, no surge la existencia de un signo aparente entre la finca de los demandados con la de los demandantes. En virtud de lo anterior, declaró No Ha Lugar la *Demanda* de epígrafe.

Insatisfecha, el 8 de junio de 2020⁴, la parte demandante apelante incoó una *Moción de Reconsideración y Sobre Enmiendas a Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho*. Atendida la misma, el 11 de junio de 2020, notificada el 19 de junio de 2020, el foro *a quo* emitió una *Resolución* en la que la declaró No Ha Lugar.

Inconforme nuevamente con el dictamen emitido por el foro primario, el 20 de julio de 2020, la parte demandante apelante acude ante nos y le imputa al Tribunal de Primera Instancia la comisión de los siguientes errores:

- Erró el TPI al desestimar la acción de interdicto basado en determinaciones de hechos selectivas e incongruentes con la prueba desfilada y admitida y en sus conclusiones de derecho y aplicación del derecho, lo cual constituyó un error manifiesto, demostró pasión, prejuicio y parcialidad y violentó el derecho de los demandantes a un juicio justo e imparcial, la igual protección de las leyes y el debido proceso de ley sustantivo y procesal.
- Erró el TPI al determinar que no hay signos aparentes luego de realizar una inspección ocular deficiente y defectuosa y en la cual no permitió la necesaria presencia de las partes y sus

⁴ En virtud de la *Resolución EM-2020-10* emitida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico el 2 de mayo de 2020, el referido foro dispuso que cualquier término que venciera entre el 16 de marzo de 2020 al 7 de junio de 2020, se extendería hasta el 8 de junio de 2020.

representantes legales, con lo cual incurrió en pasión, prejuicio y parcialidad y violentó el derecho de los demandantes a un juicio justo e imparcial y al debido proceso de ley sustantivo y procesal.

II

A. Interdicto Posesorio

La fuente de la tutela interdictal [relativo a la posesión] se encuentra subsumida en el Art. 375 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 1461, que reza: "Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión *por los medios que las leyes de procedimientos establecen.*" (Énfasis suplido). Este precepto autoriza la intervención del aparato judicial para tutelar la posesión *como hecho* de todo poseedor. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales*, 5ta ed., Madrid, Offirgraff, 2005, Tomo II, pág. 132. No es determinante si la posesión está o no justificada, sino más bien que haya una existencia de posesión de hecho que, en determinado momento, esté expuesta a perderse, o ya se haya perdido. *Íd. Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 960 (2009).

Por eso, nuestras leyes de procedimientos proveen los medios para amparar o restituir al poseedor inquietado en su posesión. Por esto, cuando el Art. 375 del Código Civil, *supra*, habla de "los medios que las leyes de procedimientos establecen", se refiere a los interdictos (*injunction*) que autorizan los Art. 690-695 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 3561-3566, los cuales permiten el uso del *injunction* para retener o recobrar la posesión de propiedad inmueble. *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, *supra*, págs. 960-961.

Los presupuestos necesarios que deben confluir para lograr la protección interdictal están recogidos en el Art. 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA 3562. Dicho artículo dispone, en

síntesis, que para poder deducir con éxito la acción posesoria, es necesario aseverar y establecer el hecho de que el demandante, dentro del año precedente a la fecha de presentación de la demanda, estaba en posesión del bien objeto del pleito, si se trata de recobrarlo, o si lo estaba y está, si se trata de retenerlo. *Íd.* Véase, Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 133. Además, deberá hacer constar que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia describiendo los hechos constitutivos de la perturbación o despojo, así como si dichos actos fueron realizados por el demandado o por otra persona por orden de éste. *Íd.*⁵ *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, *supra*, pág. 961.

Con relación a la demanda de *injunction* en general, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que una demanda de *injunction* posesorio que contenga las alegaciones pertinentes a los recursos de esa naturaleza, aduce hechos constitutivos de la causa de acción. *Rivera v. Cancel*, 68 DPR 365, 368 (1948); *Polo v. Chaperó*, 54 DPR 717, 720 (1939). Asimismo, se ha sostenido que una demanda que alegue que el demandante posee determinado inmueble, que alegue actos de perturbación y de despojo por los demandados, y que éstos ocupan parte de la finca detentando así la posesión, es suficiente. (Citas omitidas). *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, *supra*, pág. 962.

En cuanto a la descripción de los bienes inmuebles, el Alto Foro ha expresado que el *injunction* posesorio debe describir la finca de modo tal que se sepa dónde está y pueda ser identificada al

⁵ De lo anterior se deduce que los requisitos generales del interdicto para recobrar o retener la propiedad son: 1) que se halle el reclamante o su causante en la posesión o en la mera tenencia de la cosa; 2) que haya sido inquietado o perturbado en ella, o tenga motivos fundados para creer que lo será, o que haya sido despojado de dicha posesión o tenencia, por lo que debe expresar con claridad y precisión en la demanda los actos exteriores en que consista la perturbación, el conato de perpetrarla o el despojo, y manifestar si los ejecutó la persona contra quien se dirige la acción; 3) que se presente la demanda antes de haber transcurrido un año, contado desde el acto que la ocasiona. J. Santos Briz, *Derecho Civil: teoría y práctica-derecho de cosas*, Madrid, Ed. Rev. Der. Privado, 1973, T. II, pág. 79 esc. 6.

ejecutarse la sentencia que se dicte, ya que, de lo contrario, no aduciría causa de acción ni podría servir de base a una sentencia válida. Además, dicha alegación es necesaria para que el demandado sepa de qué tiene que defenderse. Sobre este requerimiento, en un caso cuya controversia estaba relacionada a un camino --igual que el caso de autos-- el Alto Foro resolvió que una demanda de *injunction* posesorio, que se inste para recobrar la posesión de un camino, que alegue el largo y ancho aproximadamente de éste y la finca donde comienza, aquélla por donde pasa y finalmente atraviesa, contiene una descripción suficiente del camino en cuestión. *Jiménez v. Fletcher*, 67 DPR 165, 167 (1947). (Citas omitidas). *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, *supra*, pág. 962.

En lo que respecta al factor tiempo, en los casos de *Martorell v. Municipio*, 70 DPR 380, 383 (1949); *Maldonado v. Colón*, 68 DPR 340, 342-343 (1948); *Jiménez v. Fletcher*, *supra*, pág. 170; *Pérez v. Pérez*, 38 DPR 753, 754 (1928), nuestra Máxima Curia ha reiterado que la cuestión a resolver es si el demandante estaba en posesión en determinada fecha dentro del año con anterioridad a la presentación de la demanda y si se le privó de tal posesión. Sin embargo, ha expresado que una demanda de interdicto posesorio que alegue que la parte demandante y sus predecesores estuvieron, desde tiempo inmemorial y dentro del año precedente a la presentación de la demanda, en posesión del camino que describe y que, dentro de ese año, los demandados lo han obstaculizado en cuanto a su uso, aduce una causa de acción suficiente. Nótese que lo importante en estos casos es que aunque el camino era poseído, alegadamente desde tiempo inmemorial (por bastante tiempo con anterioridad a la presentación de la demanda), éstos estaban en posesión del inmueble dentro del año anterior a la presentación de

la demanda. Véase, *Ávila v. Náter*, 60 DPR 639, 641-642 (1942). *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, supra, págs. 962-963.

Cónsono con lo anterior, la acción interdictal de naturaleza posesoria “tiene como fin la protección del hecho de la posesión sin perjuicio de los derechos de los interesados, los que pueden y deben ser dilucidados en una acción plenaria. De esta manera, nuestra última instancia judicial ha resuelto que la sentencia que se dicte en casos de interdictos para recobrar la posesión de una propiedad inmueble, no tiene autoridad de cosa juzgada sobre el derecho dominical de las partes contendientes sobre la finca en cuestión”. (Citas omitidas). *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, supra, págs. 967-968.

Por otro lado, el propósito fundamental del interdicto posesorio es dar rápida y eficaz protección a toda persona que, encontrándose en la posesión quieta y pacífica de un inmueble, sea perturbada o despojada de esa posesión mediante el acto ilegal de otro. Por tal razón, nuestro Máximo Foro ha sostenido que la protección interdictal de la posesión pretende evitar que las personas se tomen la justicia por su propia mano. *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, supra, pág. 969.

B. Deferencia Judicial

En nuestro ordenamiento jurídico, la discreción judicial permea la evaluación de la evidencia presentada en los casos y controversias. *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*, 181 DPR 281, 289 (2011); *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009). Como regla general, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir las determinaciones del foro primario por sus propias apreciaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013); *S.L.G. Rivera Carrillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356

(2009). (Citas omitidas). *Weber Carrillo v. ELA et al.*, 190 DPR 688, 724 (2014).

Ya que un foro apelativo cuenta solamente con "récorde mudos e inexpressivos" se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos. Los conflictos de prueba deben ser resueltos por el foro primario. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, *supra*, pág. 356.

Por ese principio básico de nuestro derecho, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, establece, que "[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se le dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos". *Weber Carrillo v. ELA et al.*, *supra*, pág. 725.

Cónsono con lo antes indicado, nuestra Máxima Curia ha señalado que, la determinación de credibilidad del tribunal sentenciador debe ser merecedora de gran deferencia por parte de los foros apelativos, por cuanto es el juez de instancia quien —de ordinario— está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue el que oyó y vio declarar a los testigos.⁶ Más aún, el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran. Estos factores van formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad.⁷ "[L]a declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado, debe merecer crédito, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla

⁶ *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001); *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987).

⁷ *Argüello v. Argüello*, *supra*, pág. 78.

testifical se haga indigno de crédito". (Cita omitida). *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67-68 (2009).

Es por lo anterior que este Tribunal de Apelaciones no intervendrá con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por el tribunal de instancia, salvo que medie prejuicio, pasión, parcialidad o error manifiesto. *Rodríguez Rosado v. Syntex*, 160 DPR 364, 396 (2003); *Argüello v. Argüello*, supra, págs. 78-79 (2001).

Por último, como es sabido, “aunque el arbitrio del juzgador de hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto”, ya que una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996). La deferencia antes señalada cede además cuando las determinaciones de hechos formuladas por el foro de instancia “carezcan de base en la prueba”. *Moreda v. Rosselli*, 150 DPR 473, 479 (2000).

C. La Inspección Ocular

La Regla 1102 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 1102, dispone que:

La inspección ocular es un medio de prueba que el tribunal puede admitir cuando lo permita la ley o conforme a su poder inherente para recibir las pruebas y hacer justicia. En toda inspección ocular el tribunal levantará un acta detallada del trámite y los hechos observados que formará parte de los autos con el valor probatorio que corresponda luego de presentada toda la prueba. El Tribunal puede denegar una inspección ocular a base de los factores señalados en la Regla 403.

Por su parte, el Art. 1194 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3311, establece que “[l]a prueba de inspección personal del tribunal o juez sólo será eficaz en cuanto claramente permita al tribunal apreciar, por las exterioridades de la cosa inspeccionada, el hecho que trate de averiguar”. De igual forma, el Art. 1195, 31 LPRA sec. 3312, dispone que “[l]a inspección practicada por un tribunal o juez podrá ser apreciada en la sentencia que otro dicte, siempre que

el primero hubiera consignado con perfecta claridad en la diligencia los detalles y circunstancias de la cosa inspeccionada”.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que la inspección ocular es un medio de prueba que debe practicarse en presencia de las partes o de sus abogados, a quienes debe dársele una oportunidad para explicar o añadir lo que estimen conveniente al resultado de la inspección. *Emanuelli Fontáñez v. Emanuelli Suro*, 87 DPR 380, 382-383 (1963).

La observación directa del juez de la cosa en controversia es generalmente aceptada como medio de prueba eficaz e imparcial. Es el hecho, la cosa hablando por sí misma, con la oportunidad a las partes de que expliquen cualquier circunstancia que entiendan debe aclararse. *Emanuelli Fontáñez v. Emanuelli Suro*, *supra*, en la pág. 383-384, citando a *De la Plaza, Derecho Procesal Civil Español, Vol. I, pág. 518 (3ra. ed. Madrid 1951)*; *Lessona, Teoría General de la Prueba en Derecho Civil, Tomo 5, pág. 7-30 (Madrid 1942)*; *Spota, Tratado de Derecho Civil, Tomo I, Vol. 3, pág. 875 (Buenos Aires 1958)*.

No obstante, a pesar de que la ley establezca la inspección ocular como medio de prueba, ello no le impone al juez la obligación de practicar la misma. *Emanuelli Fontáñez v. Emanuelli Suro*, *supra*, en la pág. 384. Esto en la medida en que “[...] *el ordenar una inspección ocular es una facultad que cae dentro de la sabia discreción del Tribunal*”. *Pueblo v. Pagán Díaz*, 111 DPR 608, 617 (1981). Aun así, cuando el tribunal decida celebrarla, será necesario levantar un acta describiendo lo allí observado. *Lampón v. Línea Romero*, 60 DPR 212, 213 (1942).

D. Signo aparente

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.⁸ Estas a su vez, son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen.⁹

El Código Civil de Puerto Rico, clasifica las servidumbres por su naturaleza y por sus características. Así pues, por razón de su origen, las servidumbres se clasifican como voluntarias y legales o forzosas. Según su ejercicio, estas pueden ser continuas o discontinuas; y por su visibilidad o exteriorización, se catalogan como aparentes y no aparentes. *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 DPR 114, 122-123 (1997).

Por otro lado, las servidumbres pueden ser personales o reales. En lo aquí pertinente, las servidumbres reales “[...] son aquellas que disfruta el propietario de una finca, constituidas sobre otra propiedad vecina para beneficio de aquella. Se llaman servidumbres prediales, porque estableciéndose para beneficio de una propiedad, las obligaciones que la constituyen se prestan respecto de dicha propiedad y no respecto de la persona que sea su dueño.”¹⁰

Ahora bien, las servidumbres pueden adquirirse: (1) por ley, (2) por título, (3) por prescripción, o (4) por signo aparente. *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, 132 DPR 452, 459 (1993). En relación a esta última forma de adquirir una servidumbre, el Artículo 477 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1655, 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

⁸ Art. 465 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1631.

⁹ Art. 470 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1636.

¹⁰ Art. 467 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1633.

ser que, al tiempo de separarse la propiedad de los 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.”

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que un signo aparente es la exteriorización o expresión manifiesta de un hecho visible que revela una relación de servicios en un determinado aspecto entre dos fincas, establecido por el dueño. *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, supra*, en la pág. 460. Ha añadido que, para que exista una servidumbre por signo aparente, esta debe anunciarse y estar 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, 448 (1953).

Por el contrario, *“la mera existencia de veredas, trillos o caminos irregulares no equivale a un signo aparente de servidumbre de paso. Tampoco queda constituida dicha servidumbre por la mera tolerancia de dicho paso.”* *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, supra*, en la pág. 461, *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada, supra*, en la pág. 126. A su vez, el hecho de que una finca tenga acceso a vía pública no excluye la posibilidad de que ésta adquiera una servidumbre de paso por signo aparente. *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, supra*, a la pág. 469.

La apariencia manifiesta que revela los signos aparentes de servidumbre surtirá efecto contra el adquirente, aunque la misma no esté inscrita en el Registro de la Propiedad. *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, supra*, en la pág. 460, citando a *Ibáñez v. Tribunal Superior*, 102 DPR 615, 626 (1974). Esto, en la medida en que la apariencia de esta servidumbre es su propia publicidad, equivalente a su inscripción, siendo esto una excepción a lo dispuesto en el Art. 475, del Código Civil, 31 LPRA sec. 1653, sobre

que las servidumbres discontinuas, sean o no aparentes, solo podrán adquirirse mediante título. *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, supra*, en la pág. 460.

III

La parte demandante apelante sostiene que erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la *Demanda* por entender que las determinaciones de hechos realizadas por dicho foro son incongruentes con la prueba desfilada y admitida. Arguye que incidió el foro primario al determinar que no existen signos aparentes luego de realizar la inspección ocular de manera deficiente y defectuosa. No le asiste la razón.

Al recurso de autos, la parte demandante apelante anejó la siguiente prueba, alegadamente presentada por estos: *Informe de Tasación* del señor Eduardo Robles Castillo; *21 fotos* marcadas en Bloque A al U¹¹; *Foto B* ampliada; *Foto S* ampliada; *Plano* de situación para permiso de construcción de la residencia de los demandantes; *Foto aérea* de la finca de los demandados, según el catastro digital de OGPE; *Certificación Registral* de Propiedad de los demandados número de finca 32,162 y *Certificación Registral* de Propiedad de los demandantes número de finca 32,631. De igual forma, anejó la siguiente prueba estipulada por las partes: *Contrato de Opción de Compraventa y Escritura Número 115 de Segregación y Compraventa* otorgada el 15 de julio de 2015 ante el Notario Virgilio Pagán Negrón.

No obstante, de la propia *Sentencia* emitida por el foro primario el 27 de abril de 2020, se desprende que el referido Tribunal solo admitió la siguiente prueba documental: *12 fotografías* en Bloque A-U¹²; *Foto B* ampliada; *Foto S* ampliada; *Foto Aérea* del

¹¹ El apelante expresa en su recurso que son 23 fotografías, sin embargo, solo anejó 21.

¹² El Bloque A-U es un documento de 12 páginas que contiene 21 fotografías. Desconocemos si el Tribunal admitió solo 12 fotografías o si se refería a las 12 páginas del documento.

Catastro Digital de la OGPE; *Certificación Registral* de la finca 32162 de los demandados y la *Certificación Registral* de la finca 32631 de los demandantes. Además, se admitió por estipulación; *Contrato de [Opción a] Compraventa* y la *Escritura Número 1[1]5 de Segregación y Compraventa* otorgada el 15 de julio de 2015 ante el Notario Virgilio Pagán Negrón.

Como corresponde, nos hemos limitado a evaluar solamente la prueba documental admitida por el foro primario. Aun así, en su escrito, la parte demandante apelante se circunscribe a impugnar las siguientes determinaciones de hechos:

DH 1: Los demandantes residen en Vega Baja, Puerto Rico.¹³

DH 7: La finca adquirida por los demandantes colinda con el lago Dos Bocas de Utuado y con la carretera estatal PR 123.¹⁴

DH 8: La finca adquirida por los demandantes tiene una entrada desde la carretera estatal PR 123.¹⁵

DH 12: Luego de vender la finca remanente de los demandantes el 15 de julio de 2015, la parte demandada no permitió que nadie pasara por su propiedad.¹⁶

DH 14: Los contratistas de la compañía de construcción contratada por los demandantes, entraron por uno de los caminos de la finca vecina, propiedad de los demandados sin la autorización de éste.¹⁷

DH 15: Al entrar, sin su autorización, los contratistas de la compañía rompieron una tubería de agua ubicada en la finca del demandado y al éste percatarse le ordenó que salieran de su propiedad y cerró con candado uno de los caminos.¹⁸

DH 16: Los demandantes continuaron la construcción de la residencia por la entrada de su propia finca.¹⁹

DH 17: Los contratistas hicieron un camino por la finca de los demandantes mediante remoción de terreno a cargo del Ingeniero Ángel D. Acevedo López.²⁰

¹³ Véase Escrito de Apelación en la pág. 9.

¹⁴ *Id.*

¹⁵ *Id.*

¹⁶ *Id.*, en las págs. 10-11.

¹⁷ *Id.*, en las págs. 11-12.

¹⁸ *Id.*, en las págs. 12-13.

¹⁹ *Id.*, en la pág. 13.

²⁰ *Id.*, en la pág. 14.

Sobre la DH 1, los demandantes apelantes, lejos de negar su veracidad, solo solicitaron añadir información adicional que no está en controversia, a los efectos de que ellos están casados entre sí bajo el régimen de la sociedad legal de gananciales y que suscribieron un contrato de opción a compraventa. Este último hecho, es uno incontrovertido y acumulativo, pues, el propio documento fue admitido en evidencia por el foro primario mediante estipulación de las partes.

A su vez, en referencia a las DH 7 y DH 8, los demandantes apelantes no niegan categóricamente las mismas. Sin embargo, proponen añadir información que no surge de manera directa de la prueba documental presentada y admitida.

En cuanto a las determinaciones de hechos 12, 14, 15, 16 y 17, al igual que las propuestas a las DH 7 y DH 8 surgen de la prueba oral desfilada ante el foro primario. La propia parte demandante apelante lo reconoce en su escrito y hace referencia a la valoración que realizó un Panel Hermano de este Tribunal sobre la transcripción de prueba oral que ante ellos se presentó.

No obstante, en el caso de autos, los demandantes apelantes no sometieron una transcripción de la prueba oral, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, de modo que pudiéramos evaluar los testimonios vertidos en juicio y consecuentemente, el proceder del foro *a quo*. Es preciso señalar que, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, establece que “[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas”.

Por tanto, en ausencia de dicha transcripción, las determinaciones de hechos realizadas por el foro *a quo* merecen nuestra completa deferencia. Recordemos que el Tribunal de

Primera Instancia es quien tuvo la oportunidad de ponderar los testimonios vertidos y adjudicar credibilidad. En virtud de ello, no podemos intervenir con el valor probatorio que le adjudicó el foro primario a la prueba testifical admitida.

Ahora bien, al entender sobre la acción de interdicto posesorio vimos que los requisitos que dispone el Art. 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, para la procedencia de esta son: establecer el hecho de que el demandante dentro del año precedente a la presentación de la demanda estaba en posesión del bien objeto del pleito, si se trata de recobrarlo, o si lo estaba y está, si se trata de retenerlo. Además, debe demostrar que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia describiendo los hechos constitutivos de la perturbación o despojo. 32 LPRA sec. 3562. De igual modo, mencionamos que el Alto Foro ha expresado que, en cuanto a los bienes inmuebles, se deben describir de modo tal que se sepa dónde están y puedan ser identificados al ejecutarse la sentencia que se dicte. *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch, supra*, pág. 962.

Según surge de la *Sentencia* apelada, el foro primario concluyó que, la prueba desfilada por los demandantes apelantes no logró identificar con claridad cuál era el camino en controversia, pues se testificó sobre el uso indistinto de dos (2) caminos dentro de la finca de los demandados. Así pues, determinó que, en la medida en que la parte demandante apelante no logró precisar el camino al que hacía referencia, no cumplió con el requisito de descripción precisa.

El foro *a quo* resolvió, además, que el hecho de que los demandantes apelantes, antes de adquirir su propiedad, hubiesen entrado a la finca por uno de los caminos de entrada, no era equivalente a haber estado en posesión real de ese inmueble. De igual forma, concluyó correctamente que, de la *Escritura Pública Número 115 de Segregación y Compraventa* no se desprende la

constitución de una servidumbre de paso a favor del predio de los demandantes apelantes. También concluyó que, los demandantes apelantes no lograron establecer que su propiedad estaba enclavada. Al contrario, determinó que la prueba desfilada reveló que la finca cuenta con una entrada hacia la vía pública, por lo que, tampoco se cumplió con el Art. 500 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1731.

Por otro lado, los demandantes apelantes señalan que erró el foro *a quo* al determinar que no existe un signo aparente, tras haber realizado una inspección ocular defectuosa.

Como anteriormente mencionamos, la inspección ocular es un medio de prueba que posee el Tribunal de Primera Instancia en su poder inherente de recibir la prueba y hacer justicia. Entre los requisitos que nuestro ordenamiento jurídico le impone al juez que realiza dicha inspección, se encuentran los siguientes: que la inspección se realice en presencia de las partes, que se le dé oportunidad a las partes para explicar o añadir lo que estimen conveniente y que se levante un acta sobre lo observado.²¹ No obstante, a pesar de que la ley establece que es un medio de prueba, ello no obliga al foro primario a realizar la misma, pues es una facultad discrecional. *Pueblo v. Pagán Díaz*, supra.

De la *Minuta* sobre la *Inspección Ocular* realizada el 27 de abril de 2020, se desprende que ambas partes estuvieron presentes junto a sus representantes legales. De igual forma, se constató que al llegar al área dónde fue suspendida la anterior inspección, no se pudo continuar, pues el camino no estaba apto para ser transitado. El Tribunal se reunió con los abogados de las partes, quienes acordaron acceder por otra entrada que conectaba con el área en controversia, y estipularon que el camino en el que se encontraban

²¹ Véase, *Emanuelli Fontáñez v. Emanuelli Suro*, supra, y *Lampón v. Línea Romero*, supra.

se unía al camino que se iba a inspeccionar haciéndose una intersección en las “yerbas altas” y la “mata de plátano”. Además, se estipuló que, de ahí en adelante continuaba un solo camino hasta el lago. El Tribunal consignó que llegó a dichas áreas y corroboró lo antes descrito. Finalmente, las partes estuvieron de acuerdo con lo realizado y dieron por sometida la controversia para ser resuelta por dicho foro.

Evaluada la *Minuta*, somos del criterio que el foro *a quo* cumplió a cabalidad con los requisitos impuestos en nuestro ordenamiento jurídico para realizar una *Inspección Ocular*. Ello, en la medida en que, a la misma comparecieron las partes con sus respectivos abogados, a quienes se les dio oportunidad de expresarse. Las partes estipularon varios hechos y estuvieron de acuerdo en dar por sometida la controversia. A su vez, luego de finalizado el proceso, el Tribunal levantó un acta para constatar lo allí observado y ocurrido.

A tenor con la referida inspección, el foro primario concluyó que, de los hallazgos observados en la misma, no existe algún signo aparente de servidumbre de paso entre los predios en controversia. En ese sentido, y al poseer la *Inspección Ocular* carácter de prueba eficaz e imparcial, coincidimos en que los apelantes no cumplieron con el requisito esencial que exige el Art. 477 del Código Civil, *supra*, para adquirir una servidumbre por signo aparente; la existencia del propio signo. Así pues, el Tribunal de Primera Instancia no cometió el segundo error señalado.

En resumen, luego de analizar la totalidad del expediente ante nuestra consideración, no hallamos algún indicio que demuestre que el foro primario en su adjudicación haya abusado de discreción, actuado de manera arbitraria, irrazonable o parcial. Por otro lado, y ante la ausencia de una transcripción de la prueba oral, no

encontramos base jurídica racional para arribar a un resultado distinto al que llegó el foro primario.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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

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