

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

DELIA VIOLETA ORTIZ
RIVERA

Demandante-Recurrida

Vs.

DOMINGO SUÁREZ
COLÓN, ADA MARÍA
SANTIAGO LABRADOR
Y LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Demandados y
Demandantes contra
Tercero- Peticionarios

RAFAEL HIPÓLITO
RIVERA OLIVENCIA

Tercero Demandado-
Recurrido

KLCE202000654

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Aibonito

CIVIL NÚM.

B AC2017-0021

SOBRE: SENTENCIA
DECLARATORIA,
DESAHUCIO, DAÑOS
Y PERJUICIOS Y
SOLICITUD DE
INTERDICTO
PRELIMINAR

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Grana Martínez.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

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

Comparecen, Domingo Suárez Colón y su esposa, Ada Santiago Labrador (peticionarios) mediante recurso de *certiorari*. Nos solicitan la revisión de la *Resolución* emitida el 9 de julio de 2020 y notificada el 10 del mismo mes y año. Mediante la referida *Resolución*, el Tribunal de Primera Instancia (TPI) declaró no haber lugar a la solicitud de sentencia sumaria presentada por los peticionarios.

Por los fundamentos que exponemos y discutimos a continuación, *expedimos* el auto de *certiorari* y modificamos, en parte, la *Resolución* recurrida.

I.

El 2 de mayo de 2017, la señora Delia Violeta Ortiz Rivera (señora Ortiz o recurrida) presentó *Demanda* sobre sentencia declaratoria, desahucio, daños y perjuicios y solicitud de interdicto preliminar en contra de los peticionarios.¹ En específico, alegó que desde el 22 de noviembre de 2008, los peticionarios ostentaban la posesión material y el disfrute de una parte de su propiedad ilegalmente.² Sostuvo que los peticionarios colocaron un candado en la escalera que da acceso a la segunda planta del edificio donde ubica su propiedad, impidiéndole acceder a ciertas partes del inmueble.³ Por tales razones, solicitó al TPI que: (1) determinara que la escalera existente entre los edificios de las partes constituía una servidumbre de paso por signo aparente; (2) ordenara a los peticionarios a no obstruir el paso hacia la referida escalera; (3) ordenara a los peticionarios a desalojar su propiedad; y (4) ordenara el pago de \$25,000 por concepto de daños y perjuicios, más costas y honorarios de abogado.⁴

Por su parte, el 11 de mayo de 2017, los peticionarios presentaron *Contestación a la demanda y reconvención* en la que, en síntesis y en lo pertinente, negaron que la escalera en controversia fuera parte de la propiedad de la recurrida.⁵ Por el contrario, sostuvieron que la referida escalera estaba dentro de su propiedad y que, por razones de seguridad, taparon los accesos que esta brindaba a la primera y segunda planta del edificio.⁶ Arguyeron, además, que la recurrida no tenía acceso a su propiedad a través de dicha escalera.⁷ A su vez, en esa misma fecha, los peticionarios

¹ *Demanda*, págs. 1-4 del apéndice del recurso.

² *Demanda*, pág. 3 del apéndice del recurso.

³ *Íd.*

⁴ *Demanda*, pág. 5 del apéndice del recurso.

⁵ *Contestación a la demanda y reconvención*, pág. 5 del apéndice del recurso.

⁶ *Contestación a la demanda y reconvención*, págs. 5-6 del apéndice del recurso.

⁷ *Contestación a la demanda y reconvención*, pág. 6 del apéndice del recurso.

presentaron *Demanda contra tercero* en contra del señor Rafael Hipólito Rivera Olivencia (señor Rivera o recurrido).⁸ Mediante la referida *Demanda contra tercero*, los peticionarios alegaron que la señora Ortiz adquirió su propiedad del señor Rivera, por lo tanto, este último era quien debía responderle por las alegaciones contenidas en su *Demanda*.⁹

Así las cosas, el 27 de junio de 2017, el señor Rivera presentó *Contestación a demanda contra tercero* en la que, en resumen y en lo medular, expuso que fue dueño de las propiedades de la recurrida y de los peticionarios, y que la escalera en controversia constituía una servidumbre de paso por signo aparente, pues siempre se utilizó para acceder a la segunda planta del edificio de la señora Ortiz.¹⁰ No obstante, alegó que los peticionarios, ilegalmente, clausuraron el paso de la referida escalera para impedir que la recurrida tuviera acceso a su propiedad.¹¹ Junto con su alegación responsiva, el señor Rivera presentó *Reconvención* en la que alegó que las actuaciones culposas y negligentes de los peticionarios al clausurar la entrada de la escalera en controversia le produjo daños emocionales.¹² Por ello, les reclamó el pago de \$150,000.00.¹³

Posteriormente, el 21 de marzo de 2019, los peticionarios presentaron *Solicitud de sentencia sumaria* en la que argumentaron que procedía disponer del caso por la vía sumaria debido a la inexistencia de hechos materiales en controversia.¹⁴ En resumen, señalaron que no existía controversia en cuanto a que la escalera en cuestión no pertenece a la recurrida y en cuanto a que esta no constituye una servidumbre de paso.¹⁵ Sobre el particular,

⁸ *Demanda contra tercero*, págs. 9-12 del apéndice del recurso.

⁹ Íd.

¹⁰ *Contestación a demanda contra tercero*, pág. 25 del apéndice del recurso.

¹¹ Íd.

¹² *Contestación a demanda contra tercero*, pág. 30 del apéndice del recurso.

¹³ *Contestación a demanda contra tercero*, pág. 31 del apéndice del recurso.

¹⁴ *Solicitud de sentencia sumaria*, págs. 32-54 del apéndice del recurso.

¹⁵ *Solicitud de sentencia sumaria*, pág. 45 del apéndice del recurso.

razonaron que la escalera no estaba descrita como tal en la Escritura de compraventa 441, documento mediante el cual estos adquirieron su propiedad.¹⁶ Además, sostuvieron que cualquier signo aparente desapareció en el momento en que adquirieron el inmueble ya que siempre mantuvieron la escalera clausurada.¹⁷ Por tales razones, señalaron que procedía la desestimación de la *Demanda* presentada por la señora Ortiz y, también, la *Reconvención* presentada por el señor Rivera.¹⁸ En apoyo a su solicitud de sentencia sumaria, los peticionarios presentaron los siguientes documentos:

1. Carta del abogado de la recurrida reclamando la servidumbre de paso y otros extremos.¹⁹
2. Carta del abogado de los peticionarios contestando la carta de la recurrida.²⁰
3. Carta de los peticionarios al señor Rivera.²¹
4. Escritura 137 de compraventa – adquisición del edificio por el señor Rivera.²²
5. Escritura 441 de compraventa²³ – adquisición del edificio por los peticionarios.

La cláusula cuarta de la referida escritura dispone que:

[l]a parte vendedora garantiza a la parte compradora el saneamiento en caso de evicción conforme a derecho. La parte vendedora y la parte compradora han acordado que la propiedad objeto de esta compraventa ha sido inspeccionada por la parte compradora, quien la adquiere en el estado actual “as is” y que no hay representaciones ulteriores por la parte vendedora.²⁴

[...]

6. Escritura 80 de compraventa mediante la cual la recurrida adquirió su propiedad.²⁵
7. Declaración jurada²⁶ suscrita por Domingo Suarez Colón en la que, entre otras cosas, declaró que:

¹⁶ Íd.

¹⁷ Íd.

¹⁸ *Solicitud de sentencia sumaria*, pág. 53 del apéndice del recurso.

¹⁹ Véanse págs. 55-56 del apéndice del recurso.

²⁰ Véanse pág. 57 del apéndice del recurso.

²¹ Véase pág. 58 del apéndice del recurso.

²² Véanse págs. 59-61 del apéndice del recurso

²³ Véanse págs. 62-66 del apéndice del recurso

²⁴ Véase pág. 64 del apéndice del recurso.

²⁵ Véanse págs. 67-73 del apéndice del recurso.

²⁶ Véanse págs. 75-77 del apéndice del recurso.

1. [...]. Que adquirí el edificio localizado en la Calle San José y esquina Degetau del Lcdo. Rafael Hipólito Rivera.
2. [...]
3. Que adquirí el edificio y las medidas del edificio incluían la escalera que da hacia la calle San José.
4. Que la mencionada propiedad tenía un portón dentro del edificio adquirido y con acceso a la escalera. El referido portón tenía acceso por debajo de la escalera a la primera planta del edificio que adquirí y a la segunda planta del mismo. La escalera estaba clausurada para con el edificio colindante en la segunda planta y no estaba en uso por más de 20 años pues el edificio tenía una segunda escalera por el exterior sur del edificio que subía a la segunda planta también y en se momento de la adquisición se utilizaba para llegar a un almacén propiedad de la Farmacia San José en la segunda planta de mi edificio. Que procedí a limpiar el área y Lcdo. Rivera ni nadie de su negocio ni ninguna persona relacionada al Sr. Rivera utilizaba la escalera que daba a la Calle San José.
5. Que la escalera que da hacia la Calle San José dentro de mi propiedad representaba un peligro de seguridad porque la puerta que daba acceso a la misma desde la calle estaba deteriorada y cualquiera podría entrar. Por eso, se lo notifiqué de inmediato al Sr. Rivera y procedí cambiar las puertas y tapar con bloques el acceso al primer piso de mi propiedad donde actualmente ubica la joyería Galería de Oro, también de mi propiedad. En el segundo piso de mi propiedad a donde daba acceso dicha escalera hacia la Calle San José le puse un panel provisional para remodelar el segundo piso primero.
6. [...]
7. Que el Lcdo. Rivera nunca me resolvió la situación de la inundación y nunca me enseñó las colindancias del edificio, sino que utilizó para ello y para resolver los problemas a los señores Félix Rivera Francisco Rodríguez y Jorge Santiago. En algunas ocasiones estas tres personas empleadas del Sr. Rivera, acudían a mi solicitando el acceso a la escalera que da a la calle Degetau (lado sur del edificio) pues el almacén estaba en el segundo piso de la propiedad que adquirí y me pedían prestadas las llaves del portón de mi propiedad para subir al segundo piso. Con mucho gusto se las prestaba en lo que mudaban el almacén. Dichas personas mudaron el almacén del segundo piso de mi propiedad al segundo piso del edificio colindante y continuaban utilizando la escalera en la parte posterior de mi edificio, o sea, la escalera hacia la calle Degetau. [...]
8. Que una vez ellos mudaron el almacén a la segunda planta de la propiedad colindante, ellos taparon, además, las puertas de acceso a mi propiedad con bloques.

9. Que la escalera del edificio colindante de los Rivera y que daba [acceso] a la segunda planta siempre fue desde el interior de la primera planta de dicho edificio. [...] Dicha escalera hacia la Calle San José, a pesar de que además de dar acceso a mi propiedad y al segundo piso del edificio colindante, no estaba en uso al momento de yo adquirir la propiedad y según me manifestó la Sra. Nitza Camacho que ocupaba la primera planta de mi propiedad desde cerca de 20 años antes de yo adquirirla la escalera no estaba en uso. [...]
10. Que el Lcdo. Rivera dio instrucciones a las antes señaladas personas para que instalaran las divisiones de la propiedad suya colindante y la que yo adquirí y así los dos baños en la primera y segunda planta quedaran como parte de mi edificio.
11. Que después de lo anterior, yo procedí a remodelar mi edificio sin alterar nada de lo ordenado por el Lcdo. Rivera y según ejecutado por sus empleados.
12. Que existe otro problema pues las medidas de la escritura por el lado sur excluyen de la edificación la escalera en la parte posterior del edificio que mencionan las escrituras y que da hacia la Calle Degetau, contrario a como me indicó el Lcdo. Rivera. [...]
13. Que al momento de comprar, los baños estaban en el mismo sitio que en la actualidad.
14. Que la escalera de atrás descrita en las escrituras no está dentro de la propiedad adquirida por mi pues es luego de las medidas señaladas en la misma escritura.
15. Que se unen a esta declaración fotografías de cuando adquirí el edificio y como está en la actualidad, así como una foto de décadas atrás que se muestra claramente que la escalera no estaba para subir al segundo piso que ahora le vendieron a los demandantes, sino se subía por una escalera interior del edificio de los Rivera.
16. Que la Sra. Nitza Camacho ocupaba en alquiler la primera planta del edificio que me vendió Rivera y operaba un negocio conocido como Suani School Supply. Ella siguió ocupando el lugar después que yo lo adquirí por varios años. Ella sabe lo de los problemas de inundaciones y que la escalera del lado de San José estaba dentro de la primera planta del edificio que ella ocupaba y que daba acceso a la parte posterior de la primera planta donde estaba el baño que ella utilizaba y que es parte de mi propiedad. Ella ocupaba la primera planta completa e incluía la escalera. Ellos en ese tiempo que ella estuvo allí durante cerca de 20 años nunca utilizaron la escalera hacia la Calle San José.

[...]

8. Declaración jurada²⁷ de Francisco Rodríguez Meléndez en la que, entre otras cosas, declaró que:

²⁷ Véase pág. 78 del apéndice del recurso.

1. [...]
2. Que trabajé durante varios años como empleado de la Farmacia San José de Aibonito y como tal a cargo del almacén localizado en el edificio propiedad en aquel entonces del Lcdo. Rafael Rivera en Calle Tetuán Esquina San José. El Lcdo. Rivera era mi supervisor inmediato. Este edificio lo vendió el Lcdo. Rivera al señor Domingo Suárez hace aproximadamente 8 años.
3. Que los baños estaban en el primer y segundo piso, en el momento que adquirió el edificio el señor Domingo Suárez y siempre estuvieron así antes de adquirir[lo] el señor Suárez. Los baños se encuentran en el mismo lugar en la actualidad como en aquel entonces.
4. Que el Lcdo. le dijo a mi compañero de trabajo, al Sr. Félix Rivera y a mí como empleados suyos hace aproximadamente 8 años y en ocasión de comprar el edificio el señor Domingo Suárez, que cerraran los baños en el primer y segundo piso, así como estaba y como está ahora y el Sr. Félix Rivera procedió a colocar unos bloques y empañetar la división en el mismo lugar en que se encuentran hoy día y según nos indicó el Lcdo.
5. Que la escalera que se usaba en el almacén antes de comprar el señor Domingo Suárez era la posterior con la entrada por la Calle Degetau y que aún se encuentra en ese lugar para acceder al segundo piso del edificio.
6. Que existía y existe aún una escalera dentro del edificio de Domingo Suárez con entrada por la Calle San José, pero no se utilizaba para acceder al almacén de la farmacia.
7. Que después de adquirir el edificio el señor Domingo Suárez, el Lcdo. nos dio instrucciones de mover el almacén de la farmacia del segundo piso del edificio recientemente adquirido por el Sr. Domingo Suárez al segundo piso del edificio que también era de los Rivera y colindante con el vendido al Sr. Domingo Suárez. Después de que se movió el almacén para el segundo piso de dicho edificio colindante, el señor Domingo Suárez nos dio permiso para utilizar la escalera dentro de su propiedad que tenía acceso por la Calle San José para subir al almacén que se movió a la segunda planta del edificio colindante.

[...]

9. Declaración jurada²⁸ de Jorge Santiago Santos en la que, entre otras cosas, declaró que:
 1. [...]
 2. Que hace varios años trabajé con la Farmacia San José de Aibonito, propiedad del Lcdo. Rivera por cerca de 2 años en el almacén localizado en el edificio al lado del edificio propiedad del Sr. Domingo Suárez.

²⁸ Véanse págs. 79-80 del apéndice del recurso.

3. Que tanto yo como mi supervisora sabíamos que la escalera que da a la Calle San José y que utilizábamos para subir al almacén de la farmacia, le pertenecían al Sr. Domingo Suárez y estaba dentro de su propiedad.
 4. Que el señor Suárez nos permitía usar su escalera y le pedimos permiso y le pedimos las llaves y autorización para utilizar la escalera de su propiedad.
 5. Que cada vez que el Sr. Suárez me pedía las llaves se las entregábamos por pertenecerle[s] a él.
 6. Todos en la farmacia sabíamos que lo anteriormente declarado era así y estuvimos pidiendo permiso para utilizar la entrada y escalera dentro de la propiedad del Sr. Suárez y fue por un tiempo limitado de algunas semanas.
 7. Que posteriormente el almacén se mudó a otra propiedad del Lcdo. Rivera y se dejó de utilizar la escalera desde entonces, o sea, hace aproximadamente 6 años.
- [...]
10. Declaración jurada²⁹ de Nitza Camacho Ortiz en la que declaró, entre otras cosas, lo siguiente:
 1. [...]
 2. Que estuve de inquilina por cerca de 18 años en la primera planta del edificio propiedad del Lcdo. Rafael Hipólito Rivera, localizado en la Calle San José, Esquina Degetau en el pueblo de Aibonito.
 3. Que en dicho local operé un negocio de mi propiedad bajo el nombre de Suani School Supply.
 4. [...]
 5. [...]
 6. [...]
 7. Que el baño del local estaba donde está ahora y siempre estuvo allí.
 8. Que la escalera que daba a la Calle San José también daba al baño [de] abajo a la propiedad alquilada por mí y no se utilizaba la misma ya que el baño, conocido como “el trono” daba a la escalera y estaba expuesto a la misma y desde la escalera se veía el baño.
- [...]
11. Croquis de la propiedad de los peticionarios y la recorrida realizada por el Agrimensor Rafael Díaz.
 12. Foto área del portal del catastro digital de los edificios en controversia.

²⁹ Véanse págs. 81-82 del apéndice del recurso.

13. Copia de los asientos registrales del Registro de la Propiedad de Barranquitas de ambos edificios.³⁰

14. Foto de 1912 del edificio de la recurrida.³¹

15. Interrogatorio cursado por los peticionarios a la recurrida.³²

16. Contestación del interrogatorio remitido a la recurrida.³³

En respuesta, el 7 de mayo de 2019, la recurrida presentó *Oposición energética a solicitud de sentencia sumaria* en la que alegó que no procedía disponer del caso por la vía sumaria debido a que existía controversia en cuanto a los siguientes hechos materiales, entre otros: (1) la existencia de una servidumbre y si al momento de la venta del edificio de los peticionarios el señor Rivera le informó sobre ello; (2) asuntos relacionados a la descripción registral de la propiedad; y (3) si la escalera en controversia está dentro de la propiedad de los peticionarios.³⁴ En específico, argumentó que la controversia medular en el caso giraba en torno a si la escalera ubicada en la Calle San José pertenece a la recurrida o es parte de los linderos de la nuda propiedad del Municipio de Aibonito y, a su vez, si los peticionarios se apropiaron de una porción del predio concedido en usufructo a la propiedad de la recurrida.³⁵ Para sostener sus argumentos, la señora Ortiz presentó los siguientes documentos:

1. Escritura 80 ante el Notario José Bolívar Aponte.³⁶

2. Escritura 441 ante el Notario Edgardo Del Valle.³⁷

³⁰ Véanse págs. 88-100 del apéndice del recurso.

³¹ Véase pág. 101 del apéndice del recurso.

³² Véanse págs. 102-114 del apéndice del recurso.

³³ Véanse págs. 115-121 del apéndice del recurso.

³⁴ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, págs. 17-31.

³⁵ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, pág. 34.

³⁶ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, págs. 42-48.

³⁷ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, págs. 49-53.

3. Certificación Oficina de Planificación del Municipio de Aibonito.³⁸
4. Certificación Registral del Registro de la Propiedad de la finca 3031.³⁹
5. Certificación Registral del Registro de la Propiedad de la finca 3032.⁴⁰
6. Informe pericial realizado por el Agrimensor Jorge L. Piñero.⁴¹
7. Fotografía⁴²
8. Declaración jurada⁴³ suscrita por Nelly Socorro Rivera, en la que, entre otras cosas, declaró que:
 1. [...]
 2. Que la presente declaración es para informar al tribunal mi conocimiento sobre la propiedad ubicada en la Calle San José Número 58 de Aibonito, Puerto Rico.
 1. Allá para el 1963 o 1964 mis padres don Hipólito Rivera y doña Violeta Olivencia junto a sus hijos, o sea, mis hermanas Miriam, Aidza, María, mi hermano Rafael y la suscribiente estuvimos viviendo la segunda planta de la propiedad ubicada en la Calle San José #58 de Aibonito, Puerto Rico como nuestra principal y única residencia. Durante los próximos diez (10) años siguientes fue nuestro hogar y el único principal acceso para llegar a la misma era la escalera que está ubicada frente a la Calle San José de Aibonito, siendo esta escalera parte integral de nuestra vivienda.
 2. La mencionada escalera siempre fue utilizada libremente para dar acceso a la segunda planta durante todos esos años que disfrutamos la misma.
 3. [...]
 4. Al paso del tiempo trasladamos nuestro hogar y esa segunda planta mis padres la alquilaron por un tiempo al Dr. González Tobaoda como consultorio médico; también fue alquilada al Dr. Pales y a la Sra. Miosotis Rosado quien la utilizó como su hogar y todas estas personas utilizaban la mencionada escalera ubicada en la Calle San José como la entrada principal.

³⁸ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, pág. 54.

³⁹ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, págs. 55-66.

⁴⁰ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, págs. 67-80.

⁴¹ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, págs. 81-90.

⁴² *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, pág. 91.

⁴³ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, pág. 92-93.

5. Es mi deseo dejar expresado de manera clara y precisa que es de mi conocimiento personal que el acceso principal a la segunda planta del edificio ubicado en la Calle San José #58 de Aibonito es la escalera frente a la Calle San José de Aibonito y siempre fue parte integral del mencionado edificio.

[...]

9. Declaración jurada⁴⁴ suscrita por Aidza Ivonne Rivera en la que, entre otras cosas, declaró que:

1. [...]

2. Que la presente declaración es para informar al tribunal mi conocimiento sobre la propiedad ubicada en la Calle San José Número 58 de Aibonito, Puerto Rico.

1. Allá para el 1963 o 1964 mis padres don Hipólito Rivera y doña Violeta Olivencia junto a sus hijos, o sea, mis hermanas Miriam, Aidza, María, mi hermano Rafael y la suscribiente estuvimos viviendo la segunda planta de la propiedad ubicada en la Calle San José #58 de Aibonito, Puerto Rico como nuestra principal y única residencia. Durante los próximos diez (10) años siguientes fue nuestro hogar y el único principal acceso para llegar a la misma era la escalera que está ubicada frente a la Calle San José de Aibonito, siendo esta escalera parte integral de nuestra vivienda.

2. La mencionada escalera siempre fue utilizada libremente para dar acceso a la segunda planta durante todos esos años que disfrutamos la misma.

3. [...]

4. Al paso del tiempo trasladamos nuestro hogar y esa segunda planta mis padres la alquilaron por un tiempo al Dr. González Tobaoda como consultorio médico; también fue alquilada al Dr. Pales y a la Sra. Miosotis Rosado quien la utilizó como su hogar y todas estas personas utilizaban la mencionada escalera ubicada en la Calle San José como la entrada principal.

5. Recuerdo que antes de que mis padres adquirieran este edificio, la segunda planta era utilizada como el Cuartel de la Policía de Aibonito y luego la Cooperativa y también era utilizada dicha escalera ubicada frente a la Calle San José como la entrada principal.

6. Es mi deseo dejar expresado de manera clara y precisa que es de mi conocimiento personal que el acceso principal a la segunda planta del edificio ubicado en la Calle San José #58 de

⁴⁴ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, pág. 94-95.

Aibonito es la escalera frente a la Calle San José de Aibonito y siempre fue parte integral del mencionado edificio.

[...]

10. Declaración jurada⁴⁵ suscrita por Angela Rosario Rivera en la que, entre otras cosas, declaró que:

1. [...]
2. [...]
3. Que durante el término comprendido del 1971 al 2003, fui a trabajar al negocio “La Cuna”, el cual ubica donde hoy día está localizada la “Cafetería el Olympic”.
4. Que durante dichos años la entrada que ubica a mano izquierda de dicha cafetería era la entrada exclusiva para la segunda planta del edificio, la cual pertenece a la parte demandante. Que Don Polo era el único que entraba y salía, así como las perdonas que alquilaban la segunda planta.
5. Que dicha escalera era utilizada para dar acceso a la segunda planta a las personas que la alquilaban.
6. La segunda planta del edificio de la parte demandante fue alquilada a varios médicos durante el periodo de treinta (30) años que estuve trabajando en dicho edificio y la única entrada para esa segunda planta era por la referida escalera.
7. Que en el local que actualmente es cafetería, nunca hubo una escalera interna que diera acceso a la segunda planta del edificio de la parte demandante.

[...]

Asimismo, el 8 de mayo de 2019, el señor Rivera presentó *Oposición a moción de sentencia sumaria* en la que – además de reiterar los argumentos de la recurrida en su oposición – expresó que no procedía dictar sentencia sumaria debido a que existía controversia en cuanto a la procedencia de la acción de saneamiento por evicción presentada por los peticionarios.⁴⁶ En apoyo a sus argumentos, presentó los mismos documentos presentados por la recurrida y, además, una declaración jurada suscrita por él en la que declaró lo siguiente:

1. [...]
2. [...]

⁴⁵ *Moción en cumplimiento de orden notificada el 30 de septiembre de 2020*, pág. 96-97.

⁴⁶ *Oposición a moción de sentencia sumaria*, pág. 127 del apéndice del recurso.

3. Los edificios de Ortiz y Suárez eran propiedad de mis finados padres, Hipólito Rivera Gutiérrez y Violeta Olivencia. Mientras eran dueños de ambos edificios simultáneamente, estos habilitaron una escalera entre ambos edificios con entrada por la Calle San José para acceder al segundo piso del edificio que actualmente es de Ortiz. Dicha escalera era y continúa siendo el único acceso al segundo piso del edificio que actualmente es de Ortiz.
4. Posteriormente, mis padres me vendieron a mí y a mi entonces esposa Ana Teresa Rodríguez González, el edificio que actualmente es de Suárez, mediante la escritura número 137 sobre compraventa otorgada el 10 de septiembre de 1990 en Aibonito ante el Notario, José Bolívar Aponte Colón. Antes del otorgamiento de dicha escritura, no se eliminó la escalera construida entre los dos edificios que accede al edificio que actualmente es de Ortiz, ni se hizo desaparecer ninguno de los signos exteriores aparentes de servidumbre de dicha escalera que daba paso y acceso a dicho edificio.
5. Luego de que mi entonces esposa y yo adquirimos el edificio que actualmente es de Suárez, la escalera construida entre los edificios se continuó utilizando para acceder al edificio que actualmente es de Ortiz.
6. Posteriormente yo adquirí la totalidad de la titularidad del edificio que actualmente es de Suárez mediante sentencia de división y liquidación de bienes gananciales del 19 de agosto de 2004.
7. Soy el dueño de las farmacias San José localizadas en Aibonito.
8. [...]
9. La escalera construida entre los dos edificios en cuestión era utilizada para acceder al almacén de la Farmacia San José localizado en el segundo piso del edificio que actualmente es de Ortiz.
10. El 22 de noviembre le vendí el edificio a Suárez mediante la escritura número 441 sobre compraventa otorgada en Aibonito ante el Notario Edgardo Del Valle Galarza. Antes de comprar el edificio, Suárez inspeccionó toda la propiedad incluyendo la escalera construida entre los dos edificios. Como parte de la inspección de la propiedad realizada por Suárez antes de comprar el edificio, este observó que dicha escalera accedía al segundo piso del edificio contiguo que actualmente es de Ortiz y le informé que la misma era el acceso al segundo piso de dicho edificio. Este observó la apariencia física de dicha servidumbre y no expresó reparo alguno sobre la misma. Antes del otorgamiento de la escritura no se eliminó la escalera, ni se hizo desaparecer ninguno de los signos exteriores aparente de servidumbre de la misma. Suárez tenía pleno conocimiento de la existencia de la servidumbre antes de comprar el edificio.
11. Dicha escalera siempre ha tenido como único propósito dar acceso al segundo piso del edificio que actualmente es de Ortiz. Así era antes, durante y después de la compraventa del edificio contiguo al de

Suárez. Dicha escalera no era un acceso al edificio de Suárez al momento de la compraventa, ni lo es en la actualidad.

12. Yo no le entregué a Suárez llave de la puerta de la escalera construida entre los dos edificios cuando le vendí el edificio, ya que el único propósito de esa escalera era acceder al segundo piso del edificio contiguo que actualmente es de Ortiz.

13. [...]

14. Tiempo después de comprar el edificio, Suárez hizo unas obras de construcción para remodelarlo y cambió la puerta de entrada de la escalera en la acera de la Calle San José para que combinara e hiciera juego estéticamente con el resto de la remodelación del edificio y me entregó llave de la nueva puerta. Luego que Suárez cambió dicha puerta, la referida escalera se continuó utilizando para acceder al segundo piso del edificio que actualmente es de Ortiz, donde yo tenía ubicado el almacén de mi farmacia San José que está localizada frente a dicho edificio.

[...]

Posteriormente, el 9 de julio de 2020, el TPI emitió *Resolución* mediante la cual determinó que no procedía dictar sentencia sumaria ya que existían hechos en controversia.⁴⁷ En específico, dispuso que no se estableció fuera de toda duda que el área donde ubica la escalera pertenece en su totalidad a la finca 3031.⁴⁸ Además, señaló que, en caso de que la escalera perteneciera a la finca 3031, estaba en controversia la existencia de una servidumbre a favor de la finca 3032 o su usufructuaria.⁴⁹ Asimismo, concluyó que no había constancia de cuál era el acceso a la segunda planta y de “si además de contar con el acceso por el lado sur, la segunda planta de San José se servía de la escalera en controversia por un acceso hoy inexistente” como alegan los peticionarios.⁵⁰ Por el contrario, realizó veinticuatro determinaciones de hechos, de las cuales, en ánimo de sintetizar, solo transcribiremos las pertinentes a la controversia ante nuestra consideración, esto es:

[...]

⁴⁷ *Resolución*, pág. 269 del apéndice del recurso.

⁴⁸ *Íd.*

⁴⁹ *Resolución*, pág. 270 del apéndice del recurso.

⁵⁰ *Íd.*

15. El almacén de la Farmacia San José ubicada frente a San José 58 estaba localizado en el segundo piso de San José 58. La escalera existente entre los edificios era utilizada para acceder a dicho almacén.
16. Antes de comprar San José 60 el señor Suárez Colón inspeccionó toda la propiedad, incluyendo la escalera construida entre los dos edificios, la cual daba acceso a la segunda planta de San José 58.
17. Como parte de la inspección de la propiedad realizada por el señor Suárez Colón antes de comprar el edificio, este observó que dicha escalera accedía al segundo piso del edificio contiguo que actualmente es de la señora Ortiz Rivera.
18. La escalera no se eliminó antes del otorgamiento de la escritura número 441, ni se eliminaron los signos visibles de que dicha escalera accedía al segundo piso del edificio contiguo que actualmente es de la señora Ortiz Rivera.
19. El señor Suarez Colón adquirió la propiedad “as is”, esto es, en las condiciones y estado en que se encontraban a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa número 441, luego de haber inspeccionado la misma. Así lo reconoció expresamente en la cuarta cláusula de dicha escritura.
20. Cuando el señor Rivera Olivencia vendió el edificio San José 60 al matrimonio Suárez Santiago no le entregó al señor Suárez Colón llave de la puerta del área en la que se encuentra la escalera entre los dos edificios.
21. Luego de vender San José 60, el señor Rivera Olivencia continuó utilizando la escalera construida entre los dos edificios para acceder al segundo piso San José 58, donde tenía ubicado el almacén de su farmacia.
22. Tiempo después de comprar San José 60, el señor Suárez Colón realizó obras de remodelación y cambió la puerta de entrada del área donde ubica la escalera, al pie de la acera de la calle San José, para que combinara e hiciera juego estéticamente con el resto de la remodelación del edificio y le entregó al señor Rivera Olivencia llave de la nueva puerta.
23. Luego de que el señor Suárez Colón cambió la referida puerta de entrada, la escalera se continuó utilizando para acceder al segundo piso de San José 58.
24. Luego de que la señora Ortiz Rivera compró San José 58, el señor Suárez Colón puso un nuevo candado a la puerta de entrada de la escalera ubicada entre los dos edificios.

Inconforme con la determinación del TPI, el 10 de agosto de 2020, los peticionarios presentaron este recurso e hicieron el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR COMO “HECHOS INCONTROVERTIDOS” HECHOS QUE SOLO SE SUSTENTAN CON LA DECLARACIÓN JURADA DE

RAFAEL RIVERA Y QUE FUE CONTROVERTIDA POR LAS DECLARACIONES JURADAS DE DOMINGO SUÁREZ, NITZA CAMACHO, FRANCISCO RODRÍGUEZ MELÉNDEZ Y JOSÉ SANTIAGO SANTOS, POR LO QUE EXISTE UNA GENUINA CONTROVERSIAS SOBRE HECHOS MATERIALES QUE IMPIDE CONSIDERARLOS COMO INCONTROVERTIDOS.

En su recurso, los peticionarios no cuestionan la decisión del TPI de no disponer del caso por la vía sumaria.⁵¹ Sin embargo, señalan que, por existir versiones encontradas, el TPI no podía realizar las determinaciones de hechos quince (15) a la veinticuatro (24) que anteceden.⁵²

Luego de concederle término para ello, el 9 de septiembre de 2020, el señor Rivera presentó su oposición. En esencia, arguye que a pesar de que el TPI ordenó a los peticionarios a replicar su escrito y el de la recurrida, estos no lo hicieron.⁵³ En ese sentido, señala que debido a que los peticionarios no controvirtieron los hechos esbozados por él y la señora Ortiz, el TPI podía darlos por admitidos.⁵⁴ El 9 de octubre de 2020, la señora Ortiz presentó su alegato de oposición al recurso de *certiorari*. En síntesis, plantea que las determinaciones de hechos cuestionadas por los peticionarios se basaron en el *Acta*⁵⁵ de la vista ocular realizada el 27 de marzo de 2019, las cuales no se cuestionaron, por lo tanto, constituyen hechos incontrovertidos.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, a la luz del derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

A. Sentencia sumaria

La moción de sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales no es necesario

⁵¹ *Solicitud de certiorari*, pág. 2.

⁵² *Solicitud de certiorari*, págs. 13-14.

⁵³ *Oposición a certiorari*, pág 7.

⁵⁴ *Oposición a certiorari*, pág 12.

⁵⁵ *Acta*, págs. 243-252 del apéndice del recurso.

celebrar un juicio. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014). La sentencia sumaria “procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra.*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). El mecanismo de sentencia sumaria está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. En particular, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que cualquier parte presente una moción, basada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

Al solicitar este remedio, “la parte promovente de la moción deberá establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, o sea, sobre ningún componente de la causa de acción”. *Municipio de Añasco v. ASES et al.* 188 DPR 307, 326 (2013). De igual forma, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que procede una adjudicación de forma sumaria si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto con las declaraciones juradas, si las hubiese, y alguna otra evidencia, surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 430. Según nuestro Tribunal Supremo, “un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*,

se refiere a estos hechos como “esenciales y pertinentes”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 110.

Conforme a lo anterior, “la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor”. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, págs. 213-214, citando a P.E. Ortiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, Año 3, Núm. 2, Rev. Forum, pág. 8 (1987). Es decir, la controversia sobre el hecho material que alega la parte promovida tiene que ser real. Íd. Ello ya que una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. Íd. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la resuelva a través de un juicio plenario. Íd.

La parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones, ni tomar una actitud pasiva, sino que tiene que controvertir la prueba presentada por el solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia sustancial sobre los hechos esenciales y pertinentes del caso. *Toro Avilés v. PR Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383 (2009). Es decir, si se presenta una moción solicitando sentencia sumaria apoyada en documentos u otra evidencia, el promovido tiene que, a su vez, presentar prueba para sostener sus alegaciones y no puede descansar en lo que ellas digan para derrotar la sentencia sumaria. R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil, 6ta ed., Puerto Rico, Lexisnexis, 2017, pág. 315. De ahí que, **“al considerar una moción de sentencia sumaria, el foro primario tendrá como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas presentadas por la parte promovente”** y si de esos documentos no controvertidos surge que no existe una legítima disputa de hecho a ser dirimida, que sólo resta aplicar el derecho y que no se ponen en

peligro los intereses de las partes, se dictara sentencia sin necesidad de que se celebre una vista en los méritos. (Énfasis y subrayado nuestro). *Díaz Rivera v. Srio. Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). Ahora bien, el Tribunal Supremo ha expresado que “[e]l hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica necesariamente que esta proceda si existe una controversia legítima sobre un hecho material”. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 215. Sobre las declaraciones juradas, las que sólo contienen conclusiones sin hechos específicos que las apoyen no tienen valor probatorio, siendo, por lo tanto, insuficientes para demostrar la existencia de lo que se concluye”. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.* 136 DPR 881, 913 (1994).

En síntesis, no procede dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales en controversia; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción de sentencia sumaria una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, 186 DPR 713, 757 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 217. **Además, no se debe adjudicar un caso sumariamente cuando existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa.** (Énfasis y subrayado nuestro). Íd. pág. 219. Así, el Tribunal Supremo ha expresado **que “el procedimiento de sentencia sumaria no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad”**. (Énfasis nuestro). *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., supra*, pág. 912.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, regula de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte que

solicita la sentencia sumaria, así como los que debe cumplir la parte que se opone a ella. La aludida Regla dispone que:

(a) La moción de sentencia sumaria se notificará a la parte contraria y contendrá lo siguiente:

- (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes;
- (2) los asuntos litigiosos o en controversia;
- (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;
- (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
- (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable; y
- (6) el remedio que debe ser concedido.

(b) La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días de su notificación y deberá contener lo siguiente:

- (1) lo indicado en los subincisos (1), (2) y (3) del inciso anterior;
- (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
- (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; y
- (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

[...]

Al interpretar la referida Regla, nuestro Tribunal Supremo discutió, en cuanto al listado de hechos no controvertidos que la parte promovente debe exponer en su solicitud, que esta tiene que “desglosarlos en párrafos debidamente numerados, y para cada uno de ellos especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y otra prueba admisible en evidencia que lo apoya”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 432. De igual forma, “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”. Íd. Si quien promueve la moción incumple con estos requisitos, el tribunal no estará obligado a considerar su pedido. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 111. Por el contrario, si la parte que se opone no cumple con los requisitos de forma y, si procede en derecho, el tribunal puede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Íd.

Según *Verá v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004) este Foro Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. Sin embargo, el Tribunal Supremo especifica que, al revisar la determinación de primera instancia sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el TPI. Íd. Lo anterior, debido a que “las partes no pueden añadir en apelación *exhibits*, deposiciones o affidávits que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo”. Íd. Además, sólo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Íd. Es decir, no podemos adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa ya que esta tarea le corresponde al Tribunal de Primera Instancia. Íd.

Por otro lado, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 118, el Tribunal Supremo estableció que al revisar una determinación del foro primario en la que se concedió o denegó una moción de sentencia sumaria debemos: (1) examinar de *novo* el expediente; (2) revisar que la moción de sentencia sumaria y su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y con los discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. J. Montalvo, supra*; (3) en el caso de una revisión

de una sentencia dictada sumariamente, debemos revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia, y de haberlos, exponer concretamente cuáles están en controversia y cuáles no; y (4) de encontrar que los hechos materiales no están en controversia, debemos revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho. Véase, además, *Rivera Matos, et al. v. Estado Libre Asociado, et al.*, 2020 TSPR 89, 204 DPR ____ (2020).

III.

En este caso, los peticionarios nos solicitan la revisión de la *Resolución* emitida por el TPI mediante la cual declaró no ha lugar su solicitud de sentencia sumaria. En particular, aducen que el foro primario realizó determinaciones de hechos que no se sustentan con la prueba que tuvo ante su consideración. Lo anterior, debido a que las declaraciones juradas presentadas por las partes son contradictorias entre sí. Por tal razón, a su juicio, el Tribunal estaba impedido de realizar una determinación sumaria en cuanto a los hechos en los que era necesario adjudicar credibilidad. Sobre ello, la señora Ortiz se opone y aduce que las determinaciones de hechos realizadas por el TPI están basadas y sustentadas en lo que observó en la Vista Ocular realizada. Por su parte, el señor Ortiz argumenta que el TPI actuó correctamente ya que los peticionarios no replicaron su moción en oposición a la sentencia sumaria, por lo tanto, el TPI podía acoger como hechos incontrovertidos los que este propuso en su escrito. Tras un estudio de los argumentos de las partes y de las declaraciones juradas en controversia, resolvemos que los peticionarios tienen razón en cuanto a la improcedencia de algunas determinaciones de hechos. Veamos.

Tal y como se discutió en la exposición del derecho, al considerar una moción de sentencia sumaria, el foro primario tendrá como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas presentadas por la parte

promoviente. Asimismo, las determinaciones de hechos del TPI deben estar sustentadas con la prueba que surge en el expediente y, a su vez, debe surgir, claramente, que no existen controversias sobre tales hechos. En caso de que sea necesario evaluar cuestiones de credibilidad, el foro primario debe abstenerse de realizar una determinación sumaria. Es importante reseñar, además, que las declaraciones juradas que sólo contienen conclusiones sin hechos específicos que las apoyen no tienen valor probatorio, siendo, por lo tanto, insuficientes para demostrar la existencia de lo que se concluye.

En su recurso, los peticionarios cuestionan las determinaciones de hechos número quince (15), veintiuno (21) y veintitrés (23) que leen así:

15. El almacén de la Farmacia San José ubicado frente a San José 58 estaba localizado en el segundo piso de San José 58. **La escalera existente entre los edificios era utilizada para acceder a dicho almacén.**
21. Luego de vender San José 60, **el señor Rivera Olivencia continuó utilizando la escalera construida entre los dos edificios para acceder al segundo piso San José 58, donde tenía ubicado el almacén de su farmacia.**
23. Luego de que el señor Suárez Colón cambió la referida puerta de entrada, **la escalera se continuó utilizando para acceder al segundo piso de San José 58.**

Sobre el particular, las declaraciones juradas presentadas por el señor Suárez en su moción de sentencia sumaria expresan lo siguiente:

Domingo Suárez:

4. **La escalera estaba clausurada para con el edificio colindante en la segunda planta y no estaba en uso por más de 20 años** pues el edificio tenía una segunda escalera por el exterior sur del edificio que subía a la segunda planta también y en se momento de la adquisición se utilizaba para llegar a un almacén propiedad de la Farmacia San José en la segunda planta de mi edificio. [...]
7. [...] En algunas ocasiones estas tres personas empleadas del Sr. Rivera, acudían a mi solicitando el acceso a la escalera que da a la calle Degetau (lado sur del edificio) pues el almacén estaba en el segundo piso de la propiedad que adquirí y me pedían prestadas las llaves

del portón de mi propiedad para subir al segundo piso. Con mucho gusto se las prestaba en lo que mudaban el almacén. **Dichas personas mudaron el almacén del segundo piso de mi propiedad al segundo piso del edificio colindante y continuaban utilizando la escalera en la parte posterior de mi edificio, o sea, la escalera hacia la calle Degetau.** [...]

Francisco Rodríguez Meléndez:

5. **Que la escalera que se usaba en el almacén antes de comprar el señor Domingo Suárez era la posterior con la entrada por la Calle Degetau** y que aún se encuentra en ese lugar para acceder al segundo piso del edificio.
6. Que existía y existe aún una escalera dentro del edificio de Domingo Suárez con entrada por la Calle San José, pero **no se utilizaba para acceder al almacén de la farmacia.**
7. [...] Después de que se movió el almacén para el segundo piso de dicho edificio colindante **el señor Domingo Suárez nos dio permiso para utilizar la escalera dentro de su propiedad que tenía acceso por la Calle San José para subir al almacén que se movió a la segunda planta del edificio colindante.**

Jorge Santiago Santos:

4. **Que el señor Suárez nos permitía usar su escalera y le pedimos permiso y le pedimos las llaves y autorización para utilizar la escalera de su propiedad.**
5. **Que cada vez que el Sr. Suárez me pedía las llaves se las entregábamos por pertenecerle[s] a él.**
6. Todos en la farmacia sabíamos que lo anteriormente declarado era así y **estuvimos pidiendo permiso para utilizar la entrada y escalera dentro de la propiedad del Sr. Suárez y fue por solo un tiempo limitado de algunas semanas.**
7. **Que posteriormente el almacén se mudó a otra propiedad del Lcdo. Rivera y se dejó de utilizar la escalera desde entonces, o sea, hace aproximadamente 6 años.**

Nitza Camacho Ortiz:

8. Que la escalera que daba a la Calle San José también daba al baño [de] abajo a la propiedad alquilada por mí y **no se utilizaba la misma** ya que el baño, conocido como “el trono” daba a la escalera y estaba expuesto a la misma y desde la escalera se veía el baño.

Por el contrario, sobre el uso de la escalera en controversia, las declaraciones juradas presentadas por la señora Ortiz y el señor Rivera indican que:

Nelly Socorro Rivera Olivencia

6. Es mi deseo dejar expresado de manera clara y precisa que es de mi conocimiento personal **que el acceso principal a la segunda planta del edificio ubicado en**

la Calle San José #58 de Aibonito es la escalera frente a la Calle San José de Aibonito y siempre fue parte integral del mencionado edificio.

Aidza Ivonne Rivera Olivencia

6. Es mi deseo dejar expresado de manera clara y precisa que es de mi conocimiento personal **que el acceso principal a la segunda planta del edificio ubicado en la Calle San José #58 de Aibonito es la escalera frente a la Calle San José de Aibonito** y siempre fue parte integral del mencionado edificio.

Angela Luisa Rosario Rodríguez

6. La segunda planta del edificio de la parte demandante fue alquilada a varios médicos durante el periodo de treinta (30) años que estuve trabajando en dicho edificio y **la única entrada para esa segunda planta era por la referida escalera.**

Rafael Hipólito Rivera Olivencia

3. Los edificios de Ortiz y Suárez eran propiedad de mis finados padres, Hipólito Rivera Gutiérrez y Violeta Olivencia. Mientras eran dueños de ambos edificios simultáneamente, estos habilitaron una escalera entre ambos edificios con entrada por la Calle San José para acceder al segundo piso del edificio que actualmente es de Ortiz. **Dicha escalera era y continúa siendo el único acceso al segundo piso del edificio que actualmente es de Ortiz.**
9. **La escalera construida entre los dos edificios en cuestión era utilizada para acceder al almacén de la Farmacia San José localizado en el segundo piso del edificio que actualmente es de Ortiz.**

Al evaluar las declaraciones que anteceden, y al considerar que una de las controversias principales del caso que nos ocupa es la existencia de una servidumbre de paso, es evidente que el uso que se le daba a la escalera que ubica frente a la Calle San José es un hecho medular que está en controversia. Lo anterior, debido a que los peticionarios alegan – contrario a lo que argumentan el señor Rivera y la señora Ortiz – que la escalera en controversia no se utilizaba para acceder al segundo piso de la propiedad de la recurrida, sino que, para acceder a dicho lugar, se utilizaba la escalera ubicada frente a la Calle Degetau. Además, varias de las declaraciones juradas presentadas por los peticionarios expresaron que el señor Suárez autorizó el uso de la escalera para acceder al almacén de la Farmacia San José por razón de una mudanza y por

un periodo de tiempo corto. Ante tales circunstancias, el TPI no debió determinar como un hecho incontrovertido el que la escalera en controversia era utilizada para acceder al almacén de la Farmacia San José sin antes evaluar mediante una vista evidenciaría por cuánto tiempo, bajo qué circunstancias y hasta cuándo se utilizó. Conforme a lo que antecede, resolvemos que el TPI erró al considerar que las determinaciones de hechos quince (15), veintiuno (21) y veintitrés (23) son hechos incontrovertidos.

De otra parte, los peticionarios también cuestionaron las determinaciones de hechos dieciséis (16) y diecisiete (17) las cuales leen de la siguiente forma:

16. Antes de comprar San José 60 el señor Suárez Colón inspeccionó toda la propiedad, **incluyendo la escalera construida entre los dos edificios, la cual daba acceso a la segunda planta de San José 58.**
17. Como parte de la inspección de la propiedad realizada por el señor Suárez Colón antes de comprar el edificio, **este observó que dicha escalera accedía al segundo piso del edificio contiguo que actualmente es de la señora Ortiz Rivera.**
18. La escalera no se eliminó antes del otorgamiento de la escritura número 441, **ni se eliminaron los signos visibles de que dicha escalera accedía al segundo piso del edificio contiguo que actualmente es de la señora Ortiz Rivera.**

Al evaluar los escritos presentados por las partes, notamos que las determinaciones de hechos dieciséis (16), diecisiete (17) y dieciocho (18) se basan únicamente en la declaración jurada que presentó el señor Rivera al oponerse a la solicitud de sentencia sumaria. Sin embargo, en la declaración jurada suscrita por el señor Domingo Suárez este declaró que, al momento de comprar la propiedad, **la escalera en controversia estaba clausurada para con el edificio colindante en la segunda planta.** Es decir, que al inspeccionar la propiedad, este se percató que la escalera en controversia no daba acceso a la propiedad de la recurrida debido a que estaba clausurada. Por tales razones, es improcedente determinar como un hecho incontrovertido que el señor Domingo

Suárez observó que la escalera accedía al segundo piso del edificio de la señora Ortiz. Conforme a lo que antecede, resolvemos que el TPI erró al considerar que las determinaciones de hechos dieciséis (16), diecisiete (17) y dieciocho (18) son hechos incontrovertidos.

Igualmente, los peticionarios alegaron que el TPI erró al realizar la determinación de hecho diecinueve (19) que señala lo siguiente:

19. El señor Suarez Colón adquirió la propiedad “as is”, esto es, en las condiciones y estado en que se encontraban a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa número 441, luego de haber inspeccionado la misma. Así lo reconoció expresamente en la cuarta cláusula de dicha escritura.

Luego de examinar la Escritura 441 a la que hace referencia la determinación de hecho diecinueve (19), notamos que, en efecto, su cuarta cláusula hace constar que “el señor Suarez Colón adquirió la propiedad “as is”, esto es, en las condiciones y estado en que se encontraban a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa número 441, luego de haber inspeccionado la misma”. Por lo tanto, constituye un hecho incontrovertido. En caso de que los peticionarios interesen rebatir la presunción de veracidad que acompaña el documento público en cuestión deberán presentar prueba al respecto. No obstante, es menester destacar que, a pesar de que la escritura expresa lo anterior, no hace constar las condiciones y el estado en que se encontraba la propiedad al momento en que el señor Suárez la adquirió. En cuanto a la escalera en controversia, la aludida escritura únicamente señala lo siguiente:

[...]

[l]a segunda planta: construida de cemento armado mide treinta y un pies dos pulgadas (31’ 2”) de frente por veintiséis pies una pulgada (26’ 1”) de fondo, estando la escalera que conduce a esta planta alta situada en la parte sur, exterior del edificio. [...]

Por lo tanto, resolvemos que el TPI no erró al realizar dicha determinación de hechos, sin embargo, el estado en que se

encontraba la propiedad al momento de ser inspeccionada por el señor Suárez, que no surja del documento en cuestión, deberá ser dirimida mediante la presentación de prueba.

Por otro lado, los peticionarios arguyen que las determinaciones de hechos veinte (20) y veintidós (22) no se sustentaron con la prueba presentada por las partes. Las referidas determinaciones indican lo siguiente:

20. Cuando el señor Rivera Olivencia vendió el edificio San José 60 al matrimonio Suárez Santiago **no le entregó al señor Suárez Colón llave de la puerta del área en la que se encuentra la escalera entre los dos edificios.**
22. Tiempo después de comprar San José 60, el señor Suárez Colón realizó obras de remodelación y cambió la puerta de entrada del área donde ubica la escalera, al pie de la acera de la calle San José, para que combinara e hiciera juego estéticamente con el resto de la remodelación del edificio **y le entregó al señor Rivera Olivencia llave de la nueva puerta.**

Sobre las referidas determinaciones, debemos mencionar que el TPI no contaba con prueba suficiente para sostener que el señor Rivera no le entregó al señor Domingo Suárez llave de la puerta del área en la que se encuentra la escalera entre los dos edificios. Lo anterior, ya que la referida determinación se basó exclusivamente en una declaración jurada del señor Rivera, declaración que, por no sustentarse con prueba, es insuficiente para considerarse como cierta. Sobre la entrega de las llaves de la nueva puerta, las declaraciones juradas suscritas por los antiguos empleados de la farmacia expresan que estos le pedían las llaves prestadas al señor Domingo Suárez para poder acceder al almacén de la Farmacia San José. Por el contrario, el señor Rivera aduce que el señor Domingo Suárez le entregó llaves del portón que este último colocó luego de la remodelación. Dichas declaraciones se contradicen entre sí, por lo tanto, el TPI estaba impedido de tomar ese hecho como incontrovertido.

En cuanto a las obras de remodelación, de la prueba surge de manera incontrovertida que el señor Suárez realizó obras de remodelación. No obstante, no se presenta prueba suficiente para determinar cuáles obras se realizaron. Sobre el particular, solo existe certeza de que el señor Domingo Suárez cambió la puerta del área donde ubica la escalera al pie de la acera de la calle San José. Por lo tanto, está en controversia la extensión de las obras realizadas por el señor Suárez.

Finalmente, los peticionarios también cuestionan la determinación de hecho veinticuatro (24) la cual señala que:

24. Luego de que la señora Ortiz Rivera compró San José 58, el señor Suárez Colón puso un nuevo candado a la puerta de entrada de la escalera ubicada entre los dos edificios.

Luego de examinar el expediente ante nuestra consideración, nos percatamos de que la referida determinación de hecho está basada en las alegaciones de la señora Ortiz en su demanda, sin embargo, no se presenta prueba que la sustente. Por lo tanto, el TPI erró al sostener que la determinación que antecede es un hecho que no está en controversia.

Conforme a lo anterior, acogemos como nuestras las siguientes determinaciones de hechos, las cuales no están en controversia: a) de la uno (1) a la catorce (14); b) la veintidós (22), en cuanto al cambio de la puerta de entrada del área donde ubica la escalera al pie de la acera de la calle San José; y b) la diecinueve (19), determinaciones que surgen de la *Resolución* recurrida.⁵⁶ Por el contrario, resolvemos que los siguientes hechos están en controversia:

1. Uso de la escalera que ubica frente a la Calle San José.
 - a. Si es el único acceso a la segunda planta del edificio de la recurrida o si existe otro acceso a esa área.

⁵⁶ *Resolución*, págs. 254-258 del apéndice del recurso.

b. Si existió algún acceso a la segunda planta de la propiedad de la recurrida por el interior de la edificación y cuándo se eliminó.

b. Si cuando el señor Suárez adquirió la propiedad la escalera en controversia era utilizada para acceder a la segunda planta o, por el contrario, el acceso estaba clausurado.

c. Desde cuándo, hasta cuándo y en qué circunstancias se utilizó para acceder al almacén de la Farmacia San José.

2. La entrega de las llaves de la escalera en controversia por parte del señor Rivera al señor Suárez al momento de la compra de la propiedad.

3. El estado de la propiedad que adquirió el señor Suárez al momento de la compraventa (inspección).

4. Si la escalera en controversia es parte de la propiedad del señor Suárez o si, por el contrario, existe alguna porción que le pertenezca a la propiedad de la señora Ortiz.

5. Quién construyó la escalera y cuándo.

6. Extensión de las obras de construcción realizadas por el señor Domingo Suárez.

6. La existencia de una servidumbre de paso.

En síntesis, resolvemos que el TPI erró al sostener como hechos incontrovertidos las determinaciones de hechos quince (15), dieciséis (16), diecisiete (17), veinte (20), veintiuno (21), veintidós (22), veintitrés (23) y veinticuatro (24).

IV.

Por los fundamentos expuestos, se *expide* el auto de *certiorari*, se modifica, en parte, la *Resolución* recurrida y se devuelve el caso al TPI para que continúe con los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

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

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