

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

ORLANDO ALVARADO  
COLÓN, ET ALS

Apelados

v.

OLGA IRIS FLORES OTERO,  
ET ALS

Apelantes

MUNICIPIO DE MOROVIS  
A TRAVÉS DE SU ALCALDE,  
HON. HERIBERTO  
RODRÍGUEZ ADORNO

Parte Indispensable

KLAN202000121

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Arecibo

Civil número:  
C AC2016-1181

Sobre:  
Deslinde de  
Servidumbre  
Pública y Daños  
y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y el juez Bonilla Ortiz y la juez Cortés González.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

## SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de diciembre de 2021.

Mediante recurso de apelación, comparecen Olga Iris Flores Otero, Filiberto Díaz Rivera, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos y Juan Huertas Flores ("Apelantes"). Solicitan se revise y revoque *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo ("TPI"), suscrita el 23 de octubre de 2019, notificada el 31 de octubre de 2019.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se **CONFIRMA** la *Sentencia* apelada.

**-I-**

Comenzamos con la exposición de los hechos procesales pertinentes para disponer adecuadamente del presente recurso.

El 22 de junio de 2016, Orlando Alvarado Colón e Iris Saudith Rivera Flores y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos ("Apelados"), presentaron *Demanda* sobre deslinde de servidumbre pública, y daños y perjuicios contra los apelantes. Alegan que los apelantes han ocupado sustancialmente una servidumbre de uso público de 375.62 metros cuadrados que da acceso al lote número tres (3), propiedad de los apelados. Sostienen que, a pesar de haber solicitado a los apelantes que desocupen la servidumbre para poder usarla con facilidad y seguridad, estos han hecho caso omiso, causando daño y restringiendo el acceso a su propiedad. Además, reclaman la cantidad de \$15,000.00 por concepto de daños y perjuicios más costas, gastos y honorarios de abogado.

Ante ello, el 2 de noviembre de 2016, los apelantes presentaron *Contestación a la Demanda; Reconvención* negando diversas alegaciones de la demanda e invocando varias defensas afirmativas. Sostienen que el área en controversia es un área de uso público perteneciente al Municipio de Morovis que sirve a varios lotes como su único acceso, incluyendo que es el único acceso a los apelantes. A su vez, interpusieron una reconvención mediante la cual solicitaron que se emitiera una Sentencia Declaratoria en la que se estableciera que el área de 375.62 metros cuadrados en controversia está dedicada exclusivamente al uso público, por lo que la parte apelada no puede hacer suyo dicho predio ni prohibirles el paso a éstos ni a persona alguna. Además, peticionaron que se resolviera que la parte apelada fue temeraria en la presentación del pleito, por lo que solicitaron una suma no menor de \$15,000.00 en honorarios de abogado.

El 24 de marzo de 2017, el TPI emitió *Resolución y Orden* en la que nombró como perito del Tribunal al ingeniero Roberto

Ramos Ramos ("ingeniero Ramos Ramos") a fin de determinar si el área de uso público para entrada y salida de los solares segregados, emitida y aprobada por ARPE en el caso 02L18-00000-01385 en el año 2002, que consta de 375.62 metros cuadrados está ocupada por los apelantes o la misma se mantiene libre en el área de viraje común.

El 9 de mayo de 2017, el ingeniero Ramos Ramos rindió informe y plano respecto a estudio de datos de mensura, del cual se establece lo siguiente:

1. Que el solar de la Sra. Olga Iris Flores Otero (catastro #138-083-160-15) en la colindancia Este la verja existente está invadiendo el predio del viraje dedicado a Uso Público para dar acceso al predio #3 y al Remanente de la finca.
2. Que el predio #3 (catastro #138-083-160-14) propiedad del Sr. Orlando Alvarado Colón está enclavado, debido a que el predio que se dedicó a Uso Público no colinda con este.
3. Recomendamos que se realicen los trabajos de segregar el predio de terreno que falta para completar el acceso hacia el solar del Sr. Alvarado Colón y que sea agrupado al Uso Público aprobado anteriormente.<sup>1</sup>

Así las cosas, el 15 de mayo de 2017, el TPI emitió *Resolución y Orden* mediante la cual le concedió a la parte apelante término para enmendar sus alegaciones de conformidad con lo discutido en la Conferencia con Antelación a Juicio y/o Vista Transaccional, celebrada el 11 de mayo de 2017.

En cumplimiento de orden, el 19 de junio de 2017, los apelantes presentaron *Contestación Enmendada a Demanda; Reconvención Enmendada*. Añadieron a las alegaciones de la reconvención, que se:

[r]esuelva ordenar el deslinde de la colindancia común entre las partes para determinar si el punto está correctamente demarcado, o si, por el contrario, dicho

---

<sup>1</sup> Ap. XI, pág. 85-89.

punto ha sido desplazado en cuyo hecho ordene dos remedios:

- a. Se ordene el deslinde y amojonamiento adecuado de dicha línea.
- b. Se resuelva declarar Ha Lugar la solicitud de acción reivindicatoria, ordenando a los demandantes re edificar su verja conforme las colindancias correctas y se respete la colindancia real entre las partes.<sup>2</sup>

Así las cosas, el 1 de agosto de 2018, notificada el 3 de agosto de 2018, el TPI dictó *Sentencia* mediante la cual declaró Con Lugar la demanda de epígrafe. El foro primario determinó que la parte apelante “actúo negligentemente al no haber establecido correctamente la servidumbre pública conforme a lo aprobado por ARPE, lo cual creó que la propiedad de los demandantes quedara enclavada”. Por lo tanto, se ordena a los apelantes a que, conforme al plano preparado por el perito del Tribunal, el ingeniero Ramos Ramos, se segregue la servidumbre de diez (10) metros de ancho por el largo que establece el plano, y que dicha servidumbre se le entregue al Municipio de Morovis. Se ordena, además, que los apelantes paguen a los apelados la cantidad de \$15,000.00 por los daños y perjuicios causados.

El 17 de agosto de 2018, los apelantes presentaron *Reconsideración*, en la cual sostuvieron que la *Sentencia* dictada por el TPI era contraria a la controversia y la prueba que tuvo el tribunal ante su consideración. Alegaron que la única controversia que tenía el foro primario era resolver el enclavamiento de la propiedad de los apelados. Sostuvieron, además, que erró el TPI al determinar que estos fueron quienes les vendieron la propiedad a los apelados. Argumentaron que, contrario a lo establecido en la *Sentencia*, en ningún momento la prueba estableció que los apelantes hayan sido quienes replantearon o instalaron los puntos que produjo la

---

<sup>2</sup> Ap. XIII, pág. 98.

segregación. Arguyen que los apelados tienen una entrada y salida adecuada a su propiedad y que la misma no ha sido obstruida por los apelantes. Por último, alegaron que en ningún momento se desfiló prueba alguna respecto a los daños alegados por los apelados.

El 20 de agosto de 2018, el TPI dictó *Resolución* declarando No Ha Lugar a la Reconsideración, dicho foro se reiteró en su Sentencia de 1 de agosto de 2018.

Inconformes con la determinación del TPI, el 21 de septiembre de 2018, los apelantes acudieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante recurso de apelación, en el caso KLAN201801038. Luego del trámite correspondiente, esta segunda instancia judicial emitió *Sentencia* el 28 de septiembre de 2018 y determinó que el foro *a quo* no dispuso de la totalidad del pleito, por lo que como foro revisor carecía de jurisdicción. A raíz de ello, devolvió el caso al TPI y ordenó adjudicar la totalidad de las reclamaciones presentadas, incluyendo la Reconvención de la parte apelante.

El 23 de octubre de 2019, notificada el 31 de octubre de 2019, el TPI declaró No Ha Lugar la Reconvención presentada por los apelantes. Luego de evaluar el testimonio y los documentos admitidos en evidencia, el foro primario formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. Que los demandados solicitaron y obtuvieron un permiso de segregación para el solar número 3 y el remanente de la finca.
2. Que como requisito aprobado por ARPE en el caso 02L18-00000-01385 para la segregación del solar número 3 y el remanente de la finca se requirió una servidumbre de paso la cual tenía que ser entregada al Municipio de Morovis.
3. Que los demandantes les compraron la propiedad a los demandados con la representación de que la servidumbre de paso llegaba hasta el solar número 3.
4. Que el demandante obtuvo un préstamo hipotecario con las condiciones establecidas en las Escrituras de Compraventa y Servidumbre.

5. Que la demandante marcó incorrectamente la servidumbre de paso por lo cual la propiedad del demandante quedó enclavada.
6. La parte demandante adquirió su propiedad mediante Escritura 154 el 12 de octubre de 2002 ante el notario Andrés Jusino Archilla donde adquirió el Lote número 3.
7. Que el día 5 de octubre de 2015 mediante la Escritura 47 de Segregación y Cesión ante la Lcda. Camile Jusino Marrero se inscribió a favor del Municipio de Morovis, una faja de uso público 375.62 metros y 3,457.89 metros.
8. Que la aprobación del caso de segregación 02L18-00000-01385 del solar 3 fue solicitado por los demandados previo a la venta de dicho solar 3 a los demandantes.
9. Que la resolución emitida por ARPE en el caso 02L18-00000-01385 requirió que se tenía que establecer una servidumbre pública de 375.62 mc la cual tenía que ceder al Municipio de Morovis.
10. Que dicha servidumbre era para dar acceso al solar 3 (demandante) y al remanente de la finca del demandado.
11. Que la servidumbre establecida por ARPE establecía que la entrada sería de 5.50 metros de ancho y de 10.00 metros de ancho a la propiedad de los demandantes por un largo de 19.50 metros.
12. Que los demandados segregaron y establecieron los puntos que estos entendían que estaba conforme a la Resolución 02L18-00000-01385 y vendieron el solar numero 3 a los demandantes con la seguridad de que estos tenían un acceso de 10 metros en la entrada a su solar.
13. Que la servidumbre había sido movida en 8.86 metros desde la colindancia de la entrada del solar 3 (demandante) dejando al solar numero 3 enclavado.
14. Que la clara intención que surge de la venta del solar 3 es que tendría que proveer una servidumbre de 10 metros a su entrada y como requerido por ARPE conforme a su aprobación en año 2005. Que si una agencia impone una servidumbre válida como requisito esa condición prevalece sobre el código porque las agencias siempre protegen el interés público.
15. Que el vendedor (demandados) del solar número 3 se obligó mediante escritura pública a establecer la servidumbre pública a la entrada del comprador de 10 metros de ancho a la entrada de su solar número 3.
16. Que del testimonio del Ing. Roberto Ramos Ramos éste informó al Tribunal que la servidumbre tiene que ser de 10 metros de ancho lo cual era el requisito de

ARPE en la aprobación de la segregación del solar número 3.

17. Que la aprobación de su autorización de construcción 2014-301543-PCO-30609 aprobado OGPE establece que el codemandado Juan Huertas Flores u Olga Flores requería una distancia de 2.59 metros de patio frontal, desde la servidumbre pública.
18. Que el codemandado Juan Huertas Flores u Olga Flores no respetó lo autorizado en el permiso de construcción y la distancia que tenía que dejar del patio frontal para la construcción de su estructura y lo que hizo ilegalmente fue que movió hacia el frente de la colindancia pública reduciendo su patio frontal, creando ellos la presente controversia.
19. Que el señor Juan Huertas Flores u Olga Flores se auto infligió un daño con la reducción de su patio frontal por sus propios actos, al haber construido en el lugar incorrecto.
20. Que del testimonio del perito se establece que el establecer la servidumbre de 10 metros de ancho y 8.86 de largo no afectaría al codemandado Juan Huertas Flores u Olga Flores porque tiene los mismos niveles del terreno.
21. Que del testimonio del perito que la segregación del acceso a la propiedad del demandante no causa daños ni perjuicios al codemandado Juan Huertas Flores.
22. También se desprende que existe un desplazamiento de una de las colindancias de la propiedad de los demandantes. Que dicha diferencia se debe al haber marcado incorrectamente los puntos de la propiedad por los demandados quienes posteriormente les vendieron la propiedad a los demandantes con los puntos establecidos.
23. Que quienes instalaron la verja entre las dos propiedades colindantes en el lugar incorrecto fueron los demandantes lo que surge del informe del perito. Y es en este momento que la parte demandada se percata que la propiedad que le vendió al demandante está enclavada desde el momento en que se hizo la transferencia de la venta.

A tenor con tales hechos, el foro *a quo* ordenó a los apelantes, entre otras cosas, que, conforme al plano preparado por el ingeniero Ramos Ramos el 25 de mayo de 2018, se segregue la servidumbre de diez (10) metros de ancho por el largo que establece el plano y que dicha servidumbre se le entregue al Municipio de Morovis.

Aún inconformes, los apelantes acuden nuevamente ante este foro revisor mediante recurso de apelación y aducen los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL [SIC] BASAR SU SENTENCIA EN UN DOCUMENTO QUE NUNCA ESTUVO EN EL RÉCORD JUDICIAL Y QUE NUNCA TUVO ANTE SÍ; SE TRATA DE LA ESCRITURA 47 DE [SIC] OCTUBRE DE 2015 DE SEGREGACIÓN Y CESIÓN ALEGADAMENTE OTORGADA POR LA LICDA CAMILE JUSINO MARRERO DONDE ALEGADAMENTE SE INSCRIBIÓ A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MOROVJSO [SIC] A UNA FAJA DE TERRENO DE USO PÚBLICO 375 METROS Y 3,457.89; PUES, NO FUE PRUEBA QUE TUVO ANTE SÍ EL TPI EN NINGUNA FORMA.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL [SIC] BASAR SU SENTENCIA EN EL HECHO FALSO DE QUE LOS DEMANDADOS FUERON QUIENES TRAMITARON LA SEGREGACIÓN, REALIZARON EL MARCADO DE PUNTOS Y VENDIERON EL LOTE 3 A LOS RECURRIDOS.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE LOS RECURRIDOS ERAN RESPONSABLES FRENTE A LOS RECURRIDOS POR PROVEERLE UN CAMINO QUE CONECTARA A USO PÚBLICO EN EL ANCHO DE DIEZ METROS, CUANDO ESTOS NO FUERON QUIENES LE VENDIERON EL LOTE TRES.

CUARTO ERROR: ERRÓ AL PERMITIR LA ADMISICION [SIC] DEL DOCUMENTO DE PERMISO DE USO (EXHIBIT 1 DEL DEMANDANTE) AUN CUANTO FUE OBJETADO EN TIEMPO, Y BASAR SU SENTENCIA Y SU DETERMINACIÓN DE AUTO INFLICCIÓN DEL DAÑO EN UN DOCUMENTO QUE NO ESTABA RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN DE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL DE UNA PLANTEA [SIC] EDIFICADA POR EL CODEMANDADO JUAN HUERTAS FLORES.

QUINTO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DAR CREDIBILIDAD AL PERITO, EN CUANTO A LA OPINIÓN DE CÓMO DEBE SER LA ENTRADA Y SALIDA AL PREDIO TRES ENCLAVADO; POR CUANTO ESTUDIAR Y OPINAR SOBRE TAL CONTROVERSIA NO FUE DESIGNADA POR EL TRIBUNAL EN NINGUNA DE SUS DOS ASIGNACIONES; Y PORQUE SU OPINIÓN PARA EL ESTABLECIMIENTO DE UNA SERVIDUMBRE SE APARTÓ DE LAS RAZONES IMPERTINENTES [SIC] AL ORDENAMIENTO JURÍDICO PARA LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES PREDIALES.

SEXTO ERROR: ERRÓ EL TPI AL HABER UNA DETERMINACIÓN PERICIAL DE QUE EL LOTE DE LOS RECURRIDOS ESTÁ ENCLAVADO, Y DISPONER DE ENTRADA Y SALIDA A USO PÚBLICO POR UN PREDIO PRIVADO; SIN CONSIDERAR LOS CRITERIOS DE LA LEY Y NORMATIVA QUE LO [SIC] ESTABLECE CONDICIONES DE RAZONABILIDAD; IMPONIENDO UN GRAVAMEN INNECESARIO Y PERJUDICIAL QUE AFECTARA EL PREDIO SIRVIENTE.

**-II-****-A-**

El derecho real de servidumbre es definido por el Art. 465 del Código Civil de Puerto Rico<sup>3</sup> "como un gravamen impuesto sobre un bien inmueble, denominado predio sirviente, a beneficio de otro perteneciente a un dueño distinto, denominado predio dominante".<sup>4</sup> Las servidumbres, como principio general, son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen.<sup>5</sup> De otra parte, las servidumbres pueden adquirirse (1) por ley, (2) por título, (3) por prescripción, o (4) por signo aparente.<sup>6</sup>

A su vez, el Código Civil clasifica las servidumbres según su naturaleza o características. Así, las servidumbres son legales o voluntarias, según las establezca la ley o la voluntad de los propietarios de los predios involucrados.<sup>7</sup> Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja, 161 DPR, a las págs. 171-172. Las servidumbres pueden establecerse "en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no le pertenezca la finca gravada".<sup>8</sup>

De otro lado, el Artículo 467 del Código Civil distingue que las servidumbres que afectan a las tierras pueden ser divididas en dos clases: personales y reales.<sup>9</sup> En cuanto a las reales, también llamadas prediales, son aquellas que disfruta el propietario de una finca, constituidas sobre otra propiedad vecina para beneficio de aquella. Se llaman así porque, estableciéndose para beneficio de una propiedad, las obligaciones que la constituyen se prestan

---

<sup>3</sup> El Código Civil de 1930 fue derogado por el Código Civil de 2020, con vigencia desde el 28 de noviembre de 2020; sin embargo, debido a que los hechos del caso fueron con anterioridad a la vigencia del nuevo Código Civil, el derecho aplicable al caso ante nuestra consideración es el ordenamiento jurídico anterior.

<sup>4</sup> Art. 465 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1631.

<sup>5</sup> Art. 470 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1636.

<sup>6</sup> Artículos 473 a 478 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1651 a 1656.

<sup>7</sup> Art. 472 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1638.

<sup>8</sup> Art. 466 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1632.

<sup>9</sup> Art. 467 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1633.

respecto de dicha propiedad y no respecto de la persona que sea su dueño.<sup>10</sup>

**-B-**

Por su parte, la admisibilidad y valor probatorio del testimonio pericial están reglamentados en la Regla 702 de Evidencia, la cual establece que:

Cuando conocimiento científico, técnico o especializado sea de ayuda para la juzgadora o el juzgador poder entender la prueba o determinar un hecho en controversia, una persona testigo capacitada como perita—conforme a la Regla 703—, podrá testificar en forma de opiniones o de otra manera.

El valor probatorio del testimonio dependerá, entre otros, de:

- (a) si el testimonio está basado en hechos o información suficiente;
- (b) si el testimonio es el producto de principios y métodos confiables;
- (c) si la persona testigo aplicó los principios y métodos de manera confiable a los hechos del caso;
- (d) si el principio subyacente al testimonio ha sido aceptado generalmente en la comunidad científica;
- (e) las calificaciones o credenciales de la persona testigo, y
- (f) la parcialidad de la persona testigo.

La admisibilidad del testimonio pericial será determinada por el Tribunal de conformidad con los factores enumerados en la Regla 403 de este apéndice. 32 LPRa Ap. VI R. 702.

La Regla 403 de Evidencia, 32 LPRa Ap. VI R. 403, exige que, al hacer la determinación de admisibilidad del testimonio pericial, el Tribunal de Primera Instancia debe tomar en cuenta los siguientes factores: (1) el riesgo de causar perjuicio indebido; (2) el riesgo de causar confusión; (3) el riesgo de causar desorientación del jurado; (4) la dilación indebida de los

---

<sup>10</sup> *Id.*

procedimientos; y (5) la innecesaria presentación de prueba acumulativa.

Surge de lo anterior que, según las Reglas de Evidencia, se permite que una persona capacitada como perito pueda testificar, en forma de opiniones o de otra manera, cuando su conocimiento científico, técnico o especializado sea de ayuda a la juzgadora o al juzgador para poder entender la prueba o determinar un hecho en controversia. Regla 702 de Evidencia, *supra*.

Una vez el juez determina que un testigo está cualificado como perito o las partes estipulan sus cualificaciones, se puede presentar prueba sobre el valor probatorio del testimonio pericial para impugnar o sostener su credibilidad. Regla 703(C) de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI R. 703(C).

-C-

Como es sabido, la Regla 110 de Evidencia establece los parámetros para evaluar la suficiencia de la prueba presentada. Regla 110 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110. Siendo así, le corresponderá al foro juzgador examinar la evidencia presentada a fin de determinar los hechos que han quedado establecidos o demostrados. *Íd.* La correspondiente evaluación se hará en atención a varios principios, a saber:

- (a) El peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes;
- (b) La obligación de presentar evidencia primeramente recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia;  
[...]
- (f) En los casos civiles, la decisión de la juzgadora o del juzgador se hará mediante la preponderancia de la prueba a base de criterios de probabilidad [...]. Regla 110 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110.

En consonancia con lo anterior, el Tribunal Supremo ha sostenido que las meras alegaciones o teorías no constituyen

prueba. Pueblo en interés menor C.Y.C.G., 180 DPR 555 (2011); Pressure Vessels of P.R. v. Empire Gas de P.R., 137 DPR 497, 525-526 (1994); Asoc. Auténtica Empl. v. Mun. Bayamón, 111 DPR 527, 531 (1981). Ello se debe, a que los tribunales están impedidos de determinar que un hecho quedó probado fundamentándose en simples conjeturas. Sociedad Legal de Gananciales v. ELA, 103 DPR 876, 880 (1975); Véase, Pressure Vessels of P.R. v. Empire Gas de P.R., *supra*.

**-D-**

Como bien ha expresado nuestro Máximo Foro, en ausencia de circunstancias extraordinarias, o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, la apreciación de la prueba realizada por el juzgador del foro primario merece deferencia y respeto por parte de este Tribunal de Apelaciones. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 771 (2013); Argüello v. Argüello, 155 DPR 62 (2001); Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 289 (2001).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha considerado que la adjudicación de credibilidad de un testimonio vertido ante el foro de instancia "es merecedora de gran deferencia por parte del tribunal apelativo, por cuanto es ese juzgador quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada ya que él fue quien oyó y vio declarar a los testigos". Pueblo v. Bonilla Romero, 120 DPR 92, 111 (1987).

La apreciación de la prueba hecha por el Tribunal de Primera Instancia será respetada y el foro apelativo no prescindirá de las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de instancia, salvo que se pruebe error, pasión, prejuicio o parcialidad. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750 (2013); Argüello López v.

Argüello García, 155 DPR 62 (2001); Trinidad García v. Chade, 153 DPR 280, 291 (2001).

En síntesis, queda manifiesto, que la normativa de deferencia judicial no es una absoluta, ya que, si bajo un análisis de la totalidad de las circunstancias, así como la evidencia presentada, las conclusiones del tribunal quedan en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico, se consideraran erróneas. Méndez de Rodríguez v. Morales Medina, 142 DPR 26 (1996).

### **-III-**

A la luz del marco legal previamente reseñado, procedemos a analizar los errores señalados.

Como primer error, los apelantes aducen que el TPI incidió al basar su Sentencia en un documento que nunca tuvo ante sí en ninguna forma, refiriéndose a la Escritura 47 del 5 de octubre de 2015 sobre Segregación y Cesión, en la que alegadamente se inscribe a favor del Municipio de Morovis una faja de terreno de uso público de 374 metros y 3,457.89. Sin embargo, el foro primario detalló en la *Sentencia* apelada que del expediente, testimonio y prueba documental se determinó que el día 5 de octubre de 2015, mediante la Escritura 47 de Segregación y Cesión, ante la notaria Camile Jusino Marrero, se inscribió a favor del Municipio de Morovis, una faja de uso público 375.62 metros y 3,457.89 metros. Sobre ello, la parte apelante no nos ha puesto en posición de intervenir con lo determinado por el TPI respecto al señalamiento de error antes esbozado.

En el segundo señalamiento de error, los apelantes argumentan que el foro primario erró al basar su Sentencia en que los apelantes fueron quienes tramitaron la segregación y venta del lote número tres (3). Sostienen que, según se desprende de las alegaciones, los apelados obtuvieron su propiedad de la Sucesión

Flores Santiago, de quien es parte la apelante Olga Iris Flores Otero. Tras evaluar el expediente del caso, encontramos la Escritura 153 del 12 de octubre de 2002, en la que la Sucesión Flores Santiago solicitó la segregación de varios predios de terreno, incluyendo el lote número tres (3) en controversia. No obstante, de esta no surge que los apelados hayan comparecido como adquirentes. Los apelantes tampoco presentaron evidencia distinta a la de los apelados, quienes alegaron haber adquirido su propiedad mediante la Escritura de Compraventa 154 del 12 de octubre de 2002, ante el notario Andrés Jusino Archilla, en la que comparece la apelante Olga Iris Flores Otero como vendedora.

Como tercer señalamiento de error, los apelantes sostienen que erró el TPI al responsabilizar a éstos de proveer un camino que diera acceso a uso público en el ancho de diez (10) metros. Según la Resolución emitida por ARPE en el caso 02L18-00000-01385, aprobado el 13 de marzo de 2002, en la finca en controversia se tenía que establecer una servidumbre pública de 375.62 metros cuadrados, la cual había que ceder al Municipio de Morovis. Por otro lado, cabe mencionar que, del testimonio prestado por el apelante, señor Juan Huertas Flores, durante el juicio en su fondo, se desprende que este solicitó en ARPE un permiso de construcción para su propiedad, el cual establecía que se tenía que dejar un patio frontal, pero este no recuerda de cuánto. Véase, Copia de la Transcripción Parcial de la Prueba Oral, Juicio en su Fondo, a las págs. 69-70. Así las cosas, dicha propiedad fue edificada en el terreno de la apelante Olga Iris Flores Otero sin respetar la distancia de 2.59 metros de patio frontal, desde la servidumbre pública que requería el permiso de construcción aprobado por ARPE.

En cuanto al cuarto error, los apelantes arguyen que erró el foro primario al admitir el documento de permiso de uso presentado por los apelados, aún cuando fue objetado en tiempo por alegadamente no estar relacionado con la construcción de la propiedad del apelante Juan Huertas Flores. Durante el juicio en su fondo, la parte apelada presentó en evidencia el permiso de construcción con número 2014-301543-PCO-30609 aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) Véase, Copia de la Transcripción Parcial de la Prueba Oral, Juicio en su Fondo, a la pág. 72. El TPI brindó la oportunidad a las partes de presentar sus respectivos documentos para impugnar la prueba. Luego del análisis correspondiente, a base de la prueba documental admitida y los testimonios ventilados en el juicio, el foro primario concluyó correctamente que dicho documento estaba relacionado con la propiedad edificada por el señor Juan Huertas Flores.

En torno al quinto y sexto señalamiento de error, los apelantes alegan que erró el TPI al dar credibilidad al perito designado en cuanto a la opinión sobre cómo debe ser la entrada y salida del predio en controversia. Además, señalan como error considerar una determinación pericial que sostiene que el lote de los apelados está enclavado y disponer de entrada y salida a uso público por un predio privado. En el presente caso, el foro primario nombró al perito del Tribunal, el ingeniero Ramos Ramos, a los fines de determinar el área de uso público destinada para entrada y salida de los solares segregados. Del estudio realizado por el perito se desprende que el predio dedicado a uso público en el plano aprobado por la ARPE, físicamente no da acceso al predio de los demandantes. El foro apelado adjudicó entera credibilidad al testimonio del ingeniero Ramos Ramos, quien sostuvo que "cuando vamos y replanteamos, las distancias que dice el plano

con relación a la calle, físicamente la calle no llega al predio que se presume diera acceso". Por otro lado, argumentó que, diez (10) metros de ancho es lo mínimo que se requiere en una vía de acceso. Véase, Copia de la Transcripción Parcial de la Prueba Oral, Juicio en su Fondo, a las págs. 45 y 54. El testimonio del perito está basado y fundamentado en la prueba documental considerada por el foro primario, incluyendo la Resolución emitida por ARPE en el caso 02L18-00000-01385.

En vista de lo antes expuesto, somos del criterio que en este caso no está presente la excepción que nos permite apartarnos de las determinaciones cuestionadas. Ante la ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, no hay razón alguna que amerite nuestra intervención. Además, colegimos que lo determinado por el TPI se sostiene en la prueba presentada. Los apelantes tampoco nos pusieron en posición de intervenir con ello, por lo que procede la confirmación del dictamen revisado.

**-IV-**

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

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

La jueza Cortés González concurre con el resultado sin escrito.

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