

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ENRIQUE F. IRIZARRY
ARMENDÁRIZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR
CARLOS A. IRIZARRY
ARMENDÁRIZ Y MARÍA
MERCEDES FERNÁNDEZ
GINORIO

Apelados
v.

AWILDA S. RODRÍGUEZ
BERRÍOS

Apelante

KLAN202000811

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Coamo

CIVIL Núm.:
AI2019CV00102

Sobre:
Acción Confesoria o
Denegatoria de
Servidumbre

Panel integrado por su presidente el Juez Candelaria Rosa, el Juez Pagán Ocasio, el Juez Vázquez Santiesteban, la Juez Reyes Berríos y el Juez Ronda Del Toro¹

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2021.

La apelante Awilda S. Rodríguez Berríos, nos solicita que revoquemos la Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Coamo (en adelante TPI), que declaró Ha lugar la demanda y No Ha Lugar la reconvención.

Esa Sentencia se emite luego de celebrado el juicio los días 20 y 21 de febrero de 2020.

En la demanda, los demandantes ante el TPI, aquí apelados, Enrique F. Irizarry Armendáriz y la sociedad legal de gananciales compuesta por Carlos A. Irizarry Armendáriz y su esposa María Mercedes Fernández Ginorio, reclaman contra la demandada Awilda S. Rodríguez Berríos, en adelante Apelante, la restitución

¹ Mediante la Orden TA-2020-167 del 16 de diciembre de 2020, se designó al Hon. Eric Ronda Del Toro, en sustitución del Hon. Roberto J. Sánchez Ramos.

de una servidumbre de paso con signo aparente, que según reclamaban, era el único acceso práctico, viable y razonable a la vía pública de varias fincas, propiedad de los demandantes ante el TPI, aquí apelados, las cuales quedarían enclavadas sin ese acceso a través de un predio propiedad de la demandada, aquí apelante. La demandada ante el TPI, aquí apelante, es la dueña del que sería predio sirviente para efectos de la servidumbre de paso que aquí se reclama.

Todas las partes en la controversia que aquí nos ocupa han comparecido y el caso esta perfeccionado para ser resuelto.

I.

El 25 de marzo de 2019, el Sr. Enrique F. Irizarry Armendáriz, junto a la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por su hermano Carlos A. Irizarry Armendáriz y su esposa María Mercedes Fernández Ginorio (en adelante, conjuntamente, "don Carlos"), los aquí apelados, presentaron ante el TPI una Demanda en contra de la Sra. Awilda S. Rodríguez Berríos, aquí apelante. Los aquí apelados reclamaron ante el TPI que por ser los propietarios de varias fincas en el Barrio La Plata del Municipio de Aibonito que se encontraban enclavadas y cuyo único acceso práctico, viable y razonable a la vía pública era por el camino que por cerca de veinticinco (25) años habían utilizado a través de una finca perteneciente a la aquí apelante. Véase, Apéndice de la Apelación págs. 15 y ss.

Por su parte, la apelante reclamó que las propiedades de los apelados no se encontraban enclavadas, sosteniendo en última instancia que de ser así existían accesos a la vía pública menos onerosos que el camino utilizado por éstos. Véase, Apéndice de la Apelación págs. 19 y ss. La aquí apelante nunca en el caso levantó ni durante el proceso seguido ante el TPI, ni en su reclamo

ante este foro las defensas de cosa juzgada, impedimento colateral por sentencia o cualquiera otra modalidad de éstas.

Los hechos materiales que enmarcan la presente reclamación no presentaron controversia sustancial alguna, ya fuera porque los mismos ya fueron objeto de adjudicación mediante un dictamen judicial previo –el cual hoy día es final y firme², o porque quedaron establecidos incontrovertidamente mediante la prueba testifical, documental y pericial que fuera presentada a la consideración del TPI durante el acto del juicio habido los días 20 y 21 de febrero de 2020. Los hechos que el TPI entendió probados, ampliamente sustentaron los reclamos de los apelados, razón por la cual el TPI declara con lugar la Demanda instada, al tenor de las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho que indicó en la Sentencia contra la que aquí se recurre.

El 20 de febrero de 2020, previo al comienzo del desfile de prueba, tuvo lugar la Conferencia con Antelación a Juicio, cuyo informe presentarían las partes el día antes. En el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio que suscribieran y presentarían las partes, la apelante nada anotó en torno a las defensas de cosa juzgada, impedimento colateral por sentencia o reclamando el procesamiento de la reconvención a la cual claramente renunciara. Véase, Apéndice de la Apelación págs. 74

² Se toma conocimiento judicial del proceso intitulado Awilda Rodríguez Berríos v. Enrique F. Irizarry Armendáriz, su esposa Fulana de Tal y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales por ellos compuesta, Carlos Irizarry Armendáriz, Sutana de Tal y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales por ellos compuesta, Wilfredo Ortiz Colón, Civil Núm. B AC2013-0012. Mediante Sentencia de 29 de enero de 2019 suscrita por el Hon. Pedro Juan Pérez Nieves, Juez Superior, el Tribunal emitió una serie de determinaciones de hecho que resultan concluyentes en este proceso y que allí le llevaron a declarar con lugar el reclamo de la aquí apelante a los efectos “que la finca 14,062 [propiedad de la aquí apelante] no está gravada con servidumbre de paso a favor de las fincas propiedad de los aquí apelados. A la vez, el TPI allí **desestimó sin perjuicio** el reclamo de los aquí apelados en torno al derecho de adquirir la servidumbre de paso de finca enclavada sobre la propiedad de la aquí apelante. Véase, Apéndice de la Apelación págs. 40 y ss.

y ss. Una simple lectura del informe revela que los únicos argumentos de la apelante comprendían su insistencia de que las fincas de los apelados no estaban enclavadas y que en última instancia existían “otros accesos” más cercanos a la vía pública, menos onerosos para la apelante y que no requerían “la realización de obras excesivas”. Id., a las págs. 77-79.

Tras la completar el desfile de prueba durante el juicio, el TPI consignó los siguientes hechos como probados.

Estipulaciones de hechos

1. El Sr. Enrique F. Irizarry Armendáriz es mayor de edad, empresario de profesión y vecino de Guaynabo, Puerto Rico. Su dirección postal es PO Box 366279, San Juan, PR 00936-6279. Su número telefónico es el 787-412-9595.
2. La Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por Carlos A. Irizarry Armendáriz y María Mercedes Fernández Ginorio mantiene su residencia en el Municipio de San Juan. Su dirección postal es PO Box 363609, San Juan PR 00936-3609. Su número telefónico es el 787-781-5001.
3. La Sra. Awilda S. Rodríguez Berríos es mayor de edad y vecina de Cidra, Puerto Rico. Su dirección es Carretera PR 173 km 2.7, Barrio Altos Cidra, Puerto Rico. Su número telefónico es el 787-647-9071.
4. El 10 de noviembre de 1994, los demandantes adquirieron varias propiedades en el Barrio La Plata del Municipio de Aibonito que colindan con ciertas propiedades de la demandada.
5. Hoy día, y en virtud de un acuerdo logrado previo al mes de julio de 20018 y que fuera plasmado en un acuerdo judicial entonces, la demandada advino

como única propietaria y titular de la finca en cuestión. Ello, como resultado del proceso de liquidación de la sociedad de bienes que mantuviera con el señor Colón Ortiz.

6. El camino de acceso a las fincas de la parte demandante que discurre por la propiedad de la parte demandada comprende un área de unos 3 a 4 metros de ancho, con un largo de 354.45 metros.
7. Las carreteras PR727 y PR7727 son carreteras bajo la jurisdicción del Departamento de Transportación y Obras Públicas.
8. Los caminos códigos 12360, 12361, 1262 y 12359 del Barrio Amoldadero de Aibonito, son caminos bajo la jurisdicción del Municipio de Aibonito.
9. Las carreteras PR727 y PR7727 se encuentran bajo la jurisdicción del Departamento de Transportación y Obras Públicas.
10. Los caminos 1159, 1160, 1161 y 1162 se encuentran bajo la jurisdicción del Gobierno Municipal de Aibonito.

En el juicio, la prueba testifical de la parte demandante, aquí apelada, consistió en el testimonio del Sr. Enrique F. Irizarry Armendáriz y el Agrimensor Abiud Reyes Rivera, el cual fuera cualificado como perito en agrimensura. Por su parte la parte demandada, aquí apelante, presentó el testimonio de la Sra. Awilda Rodríguez Berríos y el Ing. Harry S. Figueroa Flores, el cual fuera cualificado exclusivamente como perito en ingeniería civil.

Conforme a la prueba desfilada por las partes durante la vista evidenciaria, los días 20 y 21 de febrero de 2020, las estipulaciones logradas y las admisiones habidas, junto a la

Sentencia dictada el 29 de enero de 2019 en el caso B AC2013-0012, el TPI emitió las siguientes determinaciones de hechos:

1. Don Enrique es mayor de edad, empresario de profesión y vecino de Guaynabo, Puerto Rico. Su dirección postal es PO Box 366279, San Juan PR 00936-6279. Su número telefónico es el 787-412-9595.
2. La Sociedad compuesta por don Carlos mantiene su residencia en el Municipio de San Juan. Su dirección postal es PO Box 363609, San Juan PR 00936-6279. Su número telefónico es el 787-412-9595.
3. Doña Awilda es mayor de edad y vecina de Cidra, Puerto Rico. Su dirección es Carretera PR 173 km 2.7, Barrio Altos Cidra, Puerto Rico. Su número telefónico es el 787-647-9071.
4. Doña Awilda es dueña en pleno dominio de la siguiente propiedad:

RUSTICA: Parcela radicada en el Barrio La Plata del término municipal de Aibonito, Puerto Rico, con una cabida de setenta punto veinte cuerdas (70.20 cdas.), equivalentes a doscientos setenta y cinco mil punto novecientos trece punto treinta y siete metros cuadrados (275,913.37 m.c.). En, lindes, por el Norte, con terrenos de Rafael González y de Enrique Irizarry; Sur, con terrenos de Jesús Rivera, camino municipal existente y terrenos de Diego Miranda; Este, con terrenos de Enrique Irizarry; Oeste, con terrenos de Iván Alonso Costa.

Se forma por agrupación de las fincas 702, inscrita al folio 220; de la finca 1054, inscrita al folio 219; de la finca 831; inscrita al folio 217 y de la finca 700, inscrita al folio 218 todas del tomo 267 de Aibonito, La porción descrita es el resultado de la mensura de la finca, luego de agrupada.

Consta inscrita al folio 124, del tomo 269 de Aibonito, Finca número 14,062, Registro de la Propiedad de Barranquitas.

5. La finca propiedad de Dona Awilda surgió de la agrupación de cuatro (4) fincas de menor cabida, identificadas como las fincas número 831, 700, 1054 y 702 de Aibonito. Así surge de la Escritura Número Treinta sobre Agrupación, Rectificación de Cabida y Compraventa de 17 de febrero de 2004, otorgada ante el Notario Público José Ángel Santini Bonilla y mediante la cual figurara ésta como adquirente junto a su exesposo. Si bien la propiedad de doña Awilda hoy día - y desde febrero de 2004- constituye una sola finca para propósitos registrales, la realidad es que la misma se ha mantenido dividida por cercos de la misma forma y manera en que estuviera previo a su agrupación registral. La prueba demostrativa estipulada claramente evidencia -en lo que respecta al camino en controversia- que el mismo se encuentra demarcado por verjas de alambre y amplia vegetación madura, que, si bien en un origen pudieron constituir un seto vivo, hoy día conformaban árboles maduros que bornean casi la totalidad del camino³.

6. Doña Awilda, junto a su exesposo Wilfredo Colón Ortiz, adquirió la propiedad de don Jorge Luis Mercado Collazo

³ La presencia de estos árboles maduros, junto al hecho que el camino en cuestión discurre por lo que antes de febrero de 2004 fuera la colindancia de dos de las fincas que hoy día conformaban la finca 14,062, apuntan al hecho que los mismos igualmente demarcaban "la línea divisoria de las heredades". Artículo 527 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §1803. Particularmente, llamamos la atención a que esta línea divisoria de árboles previo a febrero de 2004 constituía una servidumbre de medianería. Artículo 508 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §1752; véase también, la Opinión Disidente del Juez Asociado Señor Antonio Negrón García en el caso de Vélez Toro v. Látimer, 125 D.P.R. 109 (1990).

y doña María Virgen Torres Berrios mediante la Escritura Núm. 30 de Agrupación, Rectificación de Cabida y Compraventa otorgada en Aibonito, ante el notario José A. Santini Bonilla el 17 de febrero de 2004. Hoy día, y en virtud de un acuerdo logrado previo al mes de julio de 2018 y que fuera plasmado en un acuerdo judicial entonces, la demandada advino como única propietaria y titular de la finca en cuestión. Ello, como resultado del proceso de liquidación de la sociedad de bienes que mantuviera con el señor Colón Ortiz.

7. Doña Awilda y don Wilfredo adquirieron la propiedad libre de toda carga, gravamen o servidumbre, según consta en certificación de Registro de la Propiedad.
8. Don Jorge y doña María a su vez habían adquirido la propiedad de Augusto Cristóbal Santiago Moscoso mediante Escritura Núm. 78 de Compraventa e Hipoteca otorgada el 30 de abril de 2003, ante el notario Mario M. Oronoz, en San Juan, Puerto Rico.
9. Al momento de acordar la venta con don Jorge, don Augusto indica al comprador que él había autorizado a los hermanos Irizarry a entrar y salir de su finca a través de la suya. Don Jorge señala no tener reparos, pero sin compromiso alguno sobre futuros desarrollos.
10. Don Enrique es propietario de las siguientes fincas:
 - (a) RUSTICA: Finca compuesta de 53.00 cuerdas radicadas en el Barrio La Plata del término municipal de Aibonito, Puerto Rico. En lindes, por el Norte, con el Río La Plata, Río Honduras y Gobierno Federal; por el Sur y Oeste, con terrenos de Natividad González

y por el Este, con terrenos de Antonio Aponte y Manuel Serrano.

Consta inscrita al folio 75, el tomo 198 de Aibonito, finca número 387, Registro de la Propiedad de Barranquitas.

(b) RUSTICA: Finca compuesta de 9.5 cuerdas radicada en el Barrio La Plata del término municipal de Aibonito, Puerto Rico. En lindes, por el Norte, con el Rio La Plata, por el Sur, con terrenos de Pedro Rivera; por el Este, con terrenos de Fidel M. Santiago y por el Oeste, con terrenos de Pedro Rivera.

Consta inscrita al folio 273, del tomo 206 de Aibonito, finca número 11,301, Registro de la Propiedad de Barranquitas.

(c) RUSTICA: Finca compuesta de 10 cuerdas radicada en el Barrio La Plata del término municipal de Aibonito, Puerto Rico. En lindes, por el Norte, con el Rio La Plata, por el Este, con terrenos de Josefa Santiago y por el Oeste, con terrenos de Fidel Santiago. No consta su colindancia Sur.

Consta inscrita al folio 172, del tomo 17 de Aibonito, finca número 204, Registro de la Propiedad de Barranquitas.

11. Don Enrique, junto a su entonces esposa María Pérez Blair, adquirió la finca (a) mediante la Escritura de Compraventa Núm. 73, otorgada el 10 de noviembre de 1994 ante el notario Blas R. Ferraiuoli Martínez. Los vendedores fueron Basilio Rivera Padilla, su esposa, Aida Ruiz Mauras, Cesar Rivera Flores, su esposa Felicita Santiago Ortiz, Alberto Mascaró Quiñonez y su

esposa Myriam Domínguez Caballero. Los vendedores habían adquirido la finca en comunidad, por compra a Samuel Oliveras y Olga M. Ortiz en 1982.

12. Don Enrique, también junto a doña María, adquirió las fincas (a) y (c) mediante la Escritura de Compraventa Núm. 70, otorgada el 10 de noviembre de 1994 ante el notario Blas R. Ferraiuoli Martínez. Los vendedores fueron Basilio Rivera Padilla y Aida Ruiz Mauras quienes habían adquirido las fincas por resolución judicial en el caso B JV92-0048, de 1993 y por Certificación de Compra de 1981, respectivamente.

13. El camino objeto de controversia existía para 1994 cuando don Enrique y su entonces esposa adquirieron las propiedades.

14. Las escrituras 70 y 73 no hacen referencia alguna al cambio o a la existencia de un acceso desde y hacia una vía pública a través de alguna finca colindante.

15. Don Enrique identifica la finca 11,301 como la que está directamente implicada en el pleito, aunque todas sus fincas colindan entre sí, no están físicamente separadas y el camino en controversia se utiliza como acceso para todas ellas.

16. Carlos Irizarry Armendáriz es dueño de la finca que ubica en el norte de la finca 14,062 en las indicaciones del punto donde termina el camino en controversia y comienza el camino interno por las fincas de los hermanos Irizarry. Este, junto a su esposa Doña María Mercedes Fernández Ginorio, adquirieron esta finca el 10

de noviembre de 1994, la cual se identifica como la número 858.

17. Las fincas de don Enrique, en conjunto, tienen como lindes al norte y al este a los Ríos Usabón y La Plata, al oeste propiedades pertenecientes a terceros y al sur la finca 858 de don Carlos y la 14,062 de doña Awilda. A su vez, la finca 858 de don Carlos tiene como lindes al norte las fincas de don Enrique, al este el Río La Plata, al sur propiedades de terceros, y al oeste la finca 14,062 de dona Awilda, junto a una propiedad de un tercero..

18. El acceso a las propiedades de los hermanos Irizarry siempre ha sido a través de la carretera PR 7727. La carretera 7727 comienza en la intersección con la carretera PR 727 en el Barrio La Plata de Aibonito y culmina en el kilómetro 0.3 en la entrada de la propiedad de doña Awilda, la fina 14,062.

19. La franja de terreno ocupada por el camino en controversia discurre por y es parte de la finca que hoy día es propiedad exclusiva de doña Awilda. El camino no es parte de la carretera 7727 ni de ninguna otra vía pública.

20. Particularmente, el camino en cuestión discurre desde el final de Carretera PR7727 con una longitud de unos 354.45 metros y un ancho de 3 a 4 metros, para un área máxima de 1,417.8 metros cuadrados. Este camino corre por lo que fuera la colindancia de dos de las fincas cuya agrupación resultara en la finca que hoy día es

propiedad de doña Awilda⁴ hasta llegar a la finca de don Carlos, la 858.

21. De hecho, para acceder a sus fincas, don Enrique -una vez pasa por la Carretera PR7727 y transita por el camino que discurre por la finca de doña Awilda- tiene que atravesar la propiedad del codemandante Carlos Irizarry, pues no existe otro acceso.
22. Para el año 1995 don Enrique y los propietarios de las fincas que usaban el camino rústico a continuación de la carretera PR 7727 para llegar a sus propiedades acordaron instalar un portón de hierro donde culminaba el encintado en brea de dicha carretera, como medida de seguridad. A dicho portón se le puso candado y la llave se compartió entre los propietarios afectados.
23. Como parte de este acuerdo no se estableció una servidumbre de paso que gravara las fincas por donde discurría el camino, a favor de las fincas que se servían del mismo.
24. Años antes de que los hermanos Irizarry adquirieran sus fincas, en un predio que colinda con el Río La Plata residía una persona conocida como Titi Cruz. Otto Brito Martínez, quien a la fecha del juicio tenía 83 años,

⁴ A tono con el testimonio del agrimensor Reyes, de los estudios que él realizara de las fotografías aéreas disponibles en la Autoridad de Carreteras y Transportación y Obras Públicas, junto a los planos topográficos del United States Geological Service y las plantillas de los mapas del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, en un momento existía un camino que daba acceso a las fincas de don Enrique y de don Carlos que discurría por el medio de una de las fincas que eventualmente fueran agrupadas en la que hoy día posee doña Awilda, esto es, al oeste del camino que utiliza actualmente. Según surge de estos mapas, este camino fue sustituido por aquel que hoy discurre a través de lo que fuera la colindancia de dos de las fincas agrupadas.

recuerda la existencia del camino desde el 1972, es decir para cuando él tenía unos 37 años, y que el mismo era usado entonces por Titi Cruz para entrar y salir de su casa.

25. No existen otros caminos que discurran desde las fincas de los hermanos Irizarry, pasando por fincas distintas a la finca 14,062 de doña Awilda, hasta alguna vía pública cercana.

26. Parte de las fincas de los hermanos Irizarry comprenden o son parte de una reserva forestal en cuya administración intervienen el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el Fish and Wildlife Service del Gobierno de Estados Unidos.

27. A tono con la tasación estipulada por las partes, el valor de la cuerda de terreno de la finca 14,062 de doña Awilda es de \$6,000.00. Consecuentemente, el predio que ocupa el camino en cuestión es de unos \$2,164.36⁵.

28. A juicio del agrimensor Reyes, al cual le mereció al Tribunal entera credibilidad, no existen otros caminos viables para acceder a una vía pública que no sea aquel que siempre han utilizado don Enrique y don Carlos y que discurre por la finca 14,062. Como cuestión de hecho, las alternativas estudiadas por el agrimensor Reyes y presentadas por doña Awilda por conducto del ingeniero

⁵ Una cuerda consta de 3,930.395625 metros cuadrados, por lo que el valor por metro cuadrado de la finca 14,062 de doña Awilda es de \$1.52.

Figuroa de ninguna forma constituyen alternativas viables y prácticas por el alto costo que conllevaría construir dichas vías. Además, que se desconoce si la Oficina de Gerencia y Permiso hubiera aprobado la construcción de dichas vías alternas propuestas por la demandada.

29. La construcción de los accesos que presentara como alternativas doña Awilda -ya sea entrando por un camino municipal del Barrio Amoldadero o tomando un giro a la derecha al final de la Carretera PR7727- requerirían extensas obras de construcción de carreteras sujetas a las disposiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios de la Junta de Planificación de Puerto Rico.

30. Del testimonio pericial del agrimensor Reyes, quedó claro que para acceder a las fincas de don Enrique y don Carlos de una forma útil y práctica -y particularmente a las fincas de don Enrique y al camino interno existente- los accesos sugeridos por doña Awilda suponen la realización de unas obras de ingeniería vial que comprende movimientos de tierras de unos 40,000 metros cúbicos, la realización de cortes de terrenos que sobrepasarían los 35 metros y la destrucción de amplias áreas de bosque. Ello sería necesario para poder transitar por unas pendientes que hoy día tienen sobre 30% de inclinación. Conforme certificara éste, la construcción de cualquiera de los accesos sugeridos por la demandada no

cumpliría con los requisitos del Reglamento Conjunto de Permiso de Obras de Construcción y Uso de Terrenos en relación a la anchura del diseño, el porcentaje de la pendiente y la curvatura final. Aun así, acreditó el agrimensor Reyes, las obras que propone doña Awilda tendrían un costo que excedería los \$750,000, suma que sobrepasa por mucho el valor de la totalidad de la finca de la parte demandada⁶.

31. De hecho, del análisis seguido por el perito de doña Awilda, el ingeniero Figueroa, el costo de las obras para acceder exclusivamente a la colindancia de la finca propiedad de don Carlos fácilmente sumaría \$100,000.00. Este estimado, según reconociera el ingeniero Torres, no incluye el costo de llegar de la colindancia sur de la finca de don Carlos hasta cualquiera de las fincas de don Enrique -o cuando menos hasta el camino interno que discurre por la finca de don Carlos y que da paso a la finca de don Enrique⁷.

⁶ Conforme detallara el agrimensor Reyes durante su testimonio, recurrió a varias herramientas de la agrimensura para hacer una evaluación inicial de viabilidad de los accesos sugeridos por doña Awilda, incluyendo la fotogrametría y la planimetría, además del análisis de los perfiles topográficos. De este modo, estimó el volumen de terreno que requería removerse para poder conformar las pendientes existentes a los requisitos reglamentarios dispuestos en el Reglamento Conjunto de Permiso de Obras de Construcción y Uso de Terrenos.

⁷ El Tribunal no puede más que realizar la inaplicabilidad e impresión del testimonio vertido por el ingeniero Figueroa y el estudio que éste alega haber conducido. Conforme admitiera éste durante su testimonio, su gestión se limitó a buscar la ruta más corta desde una vía pública hasta la colindancia de la finca de don Carlos, pasando por alto criterios como costo, razonabilidad y viabilidad, entre otros. De hecho, éste admitió no haber siquiera tomado en cuenta en su estudio alguna forma de acceder a las fincas de don Enrique. Tampoco podemos pasar por alto el reclamo del ingeniero Figueroa a los efectos de la inaplicabilidad del Reglamento Conjunto de Permiso de Obras de Construcción y Uso de Terrenos a las obras que serían necesarias realizar para poder acceder a la colindancia de la finca 858 de don Carlos. Al ser conainterrogado, el ingeniero Figueroa reconoció que los caminos de acceso que él proponía constituían una vía de acceso peatonal y vehículos a propiedades colindantes. Precisamente, tal camino comprende la "calle local" del citado Reglamento Conjunto, cuya construcción legal supone un derecho de vía de 11 a 13 metros, una superficie de rodada de 6 a 8 metros, una acera de 1.50 metro, un área

32. Las fincas de doña Awilda son con fines agrícola. No obstante, al presente no se explota de forma alguna la finca 14,062 ni doña Awilda reside la propiedad.

La parte demandada presentó una solicitud de determinaciones de hechos adicionales. Transcurrido el término concedido a la parte demandante, el Tribunal acoge las siguientes determinaciones de hechos:

33. La finca de la demandada, ni ninguna de las fincas que se agruparon en esta, están, o han estado, gravada con servidumbre alguna.

34. Durante todo el tiempo que los demandantes han estado utilizando el camino que discurre por la finca de la demandada, como acceso a sus fincas, ha sido por la mera tolerancia de ésta y de los anteriores dueños de su finca.

35. La finca de la demandada siempre ha sido utilizada con fines agrícolas.

36. Como parte de los planes para la crianza del ganado vacuno la demandada se propone cambiar la ubicación de las verjas interiores de la finca. Tales cambios afectarán el camino existente.

37. Una parte (indeterminada) de la estructura construida por los demandantes en la entrada de sus fincas (Portón 2) está ubicada sobre terrenos que pertenecen a la demandada.

de siembra del metro y una pendiente máxima de 8%. Véase, Reglamento Conjunto §5.1.6.8 Tabla – Tipos de Vías.

38. El camino que ubica dentro de las fincas de Don Enrique, y el cual utiliza para llegar hasta la residencia, tiene pendientes de 30 grados, o más, de inclinación.

39. Las alternativas de accesos propuesta por la demandada, a través del Ing. Figueroa, resultan estar a una menor distancia, entre la finca de los demandantes y la vía pública, que el camino existente.

40. Conforme el testimonio del Ing. Figueroa las alternativas de accesos propuesta por la demandada contemplan la construcción de las mismas tomando en consideración el contorno de la meseta.

41. El Agrimensor Reyes no realizó "trabajos de campo" para emitir su opinión sobre los costos y diseño de los caminos propuestos.

Contra dicha Sentencia la aquí Apelante, Awilda S. Rodríguez Berríos, presenta esta Apelación y nos solicita que revoquemos esa Sentencia y plantea los siguientes señalamientos de error:

Primer Error: El TPI cometió un craso error de Derecho al emitir una Sentencia contraria a una sentencia Anterior, mediante la cual se determinó que la Parte Apelada no tiene un derecho de servidumbre de paso sobre el camino en controversia, en violación a la doctrina de cosa juzgada, impedimento colateral por sentencia, y a lo dictaminado en el caso Soc. Gananciales v. Mun. De Aguada, 144 D.P.R. 114 (1997).

Segundo Error: EL TPI cometió un craso error de Derecho en la Aplicación de los Arts. 500-503 del Código Civil e incurrió en un abuso de discreción al dictar sentencia declarando ha lugar la demanda y disponer que el único acceso viable, razonable y práctico para acceder a las fincas de los apelados es el camino que atraviesa por la mitad de la finca agrícola de la parte apelante.

Tercer Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar la Reconvención radicada, por alegada ausencia de prueba.

Cuarto Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al condenar a la Parte Demandada al Pago de la Suma de \$4,760.00 por concepto de costas a favor de la parte demandante.

A todos los hechos, tanto estipulados como determinados por el TPI, le es de aplicación el articulado en el Código Civil de 1930 (refiriéndose al ya derogado Código Civil⁸) sobre cómo se constituye una servidumbre de paso.

Veamos el derecho aplicable a los hechos que surgen de la prueba desfilada ante el TPI durante el Juicio para atender esta controversia.

II.

A. Cosa Juzgada

El Artículo 1204 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3343, tipifica la doctrina de cosa juzgada. Esta doctrina únicamente podrá aplicarse cuando “concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron”. *Íd.*

El efecto de la aplicación de la doctrina de cosa juzgada es que la sentencia emitida en un pleito anterior impide que se litiguen posteriormente, entre las mismas partes y sobre las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que se pudieron haber litigado. *Mun. De San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 769 (2003).

La doctrina de impedimento colateral por sentencia – modalidad de la figura de cosa juzgada – opera cuando un hecho

⁸ El Código Civil de Puerto Rico de 1930 fue derogado y sustituido mediante la Ley 55-2020, aprobada el 1 de junio de 2020, conocida como *Código Civil de Puerto Rico de 2020*. No obstante, el nuevo Código Civil tuvo vigencia al 28 de noviembre de 2020. Por tal motivo, hacemos referencia a las disposiciones del ahora derogado Código Civil de 1930, según vigente a la fecha de los hechos del caso y el inicio de la acción judicial.

esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y determina mediante sentencia válida y final, y tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén involucradas causas de acción distintas. La doctrina de impedimento colateral se distingue de la cosa juzgada en que para aplicar la primera no es necesario que se dé el requisito de identidad de causas necesario para la segunda. *Coop. Seg. Múlt. v. E.L.A.*, 180 DPR 655, (2011), págs. 672-673.

B. Servidumbres de Paso

El derecho real de servidumbre es definido por el Art. 465 del Código Civil "como un gravamen impuesto sobre un bien inmueble, denominado predio sirviente, a beneficio de otro perteneciente a un dueño distinto, denominado predio dominante".⁹ Las servidumbres, como principio general, son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen.¹⁰ De otra parte, las servidumbres pueden adquirirse (1) por ley, (2) por título, (3) por prescripción, o (4) por signo aparente.¹¹

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.¹² Las servidumbres pueden establecerse "en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no le pertenezca la finca gravada".¹³ Otra característica de las servidumbres la establece el Art. 471 del Código Civil, de la siguiente manera:

⁹ 31 LPRA sec. 1631; *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, 161 DPR 160, 171 (2004).

¹⁰ Artículo 470 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1636.

¹¹ Artículos 473 a 478 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1651 a 1656.

¹² Art. 472 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1638; *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, 161 DPR, a las págs. 171-172.

¹³ Art. 466 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1632.

Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.

Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni gravándola de otra manera.¹⁴

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.¹⁵ 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 respecto de dicha propiedad y no respecto de la persona que sea su dueño.¹⁶

Uno de los tipos de servidumbres prediales lo constituyen las servidumbres de paso y estaban regidas en nuestro ordenamiento por los Artículos 500 a 506 del Código Civil.¹⁷ Específicamente, el Artículo 500 define la servidumbre de paso como el derecho que tiene un propietario de exigir que se le permita el paso por las propiedades vecinas cuando su finca o heredad se encuentra enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, previa la correspondiente indemnización.¹⁸ En cuanto a su ejercicio, **las servidumbres de paso son de naturaleza discontinua, ya que se utilizan invariablemente a intervalos más o menos largos de tiempo y dependen de los actos del hombre para su aprovechamiento.**¹⁹ Debido a

¹⁴ 31 LPRC sec. 1637. Como antes indicamos, se refiere al Código Civil derogado.

¹⁵ 31 LPRC sec. 1633.

¹⁶ *Id.*

¹⁷ 31 LPRC secs. 1731 a la 1737.

¹⁸ 31 LPRC sec. 1731.

¹⁹ Art. 468 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1634. (Énfasis suplido).

esta naturaleza discontinua, como regla general, la servidumbre de paso sólo puede adquirirse mediante título.²⁰

Ahora bien, también se ha sostenido que las servidumbres de paso pueden ser aparentes o no aparentes, y esa distinción depende de si se anuncian, o no, mediante la presentación de un signo exterior que revele su existencia y uso o aprovechamiento.²¹

En cuanto a las servidumbres aparentes, éstas se pueden constituir por el dueño de una o varias fincas. En lo pertinente, el Art. 477 del Código Civil, dispone lo siguiente:

La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido por el propietario de ambas se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.²²

Es decir, el "signo aparente" de una servidumbre de paso puede constituir "el título" necesario para exigir su continuidad y utilización, si se cumplen los requisitos establecidos en el antedicho Art. 477: (1) la existencia del signo aparente de servidumbre entre dos fincas; (2) que el signo aparente de servidumbre lo haya constituido el dueño de ambas fincas; (3) que una de las fincas se enajene a un tercero; y (4) que no se haya hecho desaparecer el signo aparente de servidumbre antes del otorgamiento de la escritura de enajenación, o que no se haya hecho una manifestación contraria a la subsistencia del signo en el título de enajenación de cualquiera de las fincas.²³ En cuanto al primer requisito, el Tribunal Supremo ha expresado que un signo aparente es "la exteriorización o expresión manifiesta de un hecho

²⁰ Art. 475 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1653.

²¹ *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 DPR 114, 123 (1997).

²² 31 LPRA sec. 1655.

²³ *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, 132 DPR 452 (1993).

visible que revela una relación de servicio en un determinado aspecto entre dos fincas, y el cual es establecido por el dueño de ambas".²⁴ Es decir, las servidumbres de paso no se presumen, por lo que hay que probar su constitución. Así pues, como la servidumbre de paso constituye un serio gravamen sobre el predio sirviente, ésta no puede imponerse livianamente.²⁵

Ahora bien, el propietario del predio dominante no adquiere, por la indemnización, la propiedad del paso, sino solamente el derecho de servidumbre, que no implica expropiación, sino limitación de la propiedad. Por esto, el dueño del predio sirviente puede seguir utilizando éste como mejor le convenga, con la condición de no obstaculizar el paso.²⁶

Finalmente, en relación con que la propiedad no se encuentre enclavada, el TSPR ha expresado lo siguiente:

[...] el hecho de que [una] finca tenga acceso a vía pública **no excluye la posibilidad de que ésta adquiera una servidumbre de paso por signo aparente**. Sabido es que la circunstancia de que una finca tenga acceso a camino público no impedirá la aplicación del Artículo 477. Si existe un signo aparente de la servidumbre de paso, ésta surgirá no empece a que el predio beneficiado ya tenga otro acceso a camino público, sea este directo o en virtud de otra servidumbre.²⁷

C. Deferencia Judicial

En nuestro ordenamiento jurídico, la discreción judicial permea la evaluación de la evidencia presentada en los casos y controversias. *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*, 181 DPR 281, 289 (2011); *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009). Como regla general, un tribunal apelativo

²⁴ *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, *supra*, a la pág. 125.

²⁵ *Ciudad Real v. Municipio Vega Baja*, *supra*.

²⁶ *López Amaral v. Márquez*, 102 DPR 239, 245 (1974).

²⁷ *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, *supra*, pág. 469-470. (Énfasis suplido).

no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir las determinaciones del foro primario por sus propias apreciaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013); *S.L.G. Rivera Carrillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). (Citas omitidas). *Weber Carrillo v. ELA et al.*, 190 DPR 688, 724 (2014).

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

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

Cónsono con lo antes indicado, nuestra Máxima Curia ha señalado que, la determinación de credibilidad del tribunal sentenciador debe ser merecedora de gran deferencia por parte de los foros apelativos, por cuanto es el juez de instancia quien — de ordinario— está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue el que oyó y vio declarar a los testigos.²⁸ Más aún, el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su

²⁸ *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001); *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987).

comportamiento mientras declaran. Estos factores van formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad.²⁹ "[L]a declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado, debe merecer crédito, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla testifical se haga indigno de crédito". (Cita omitida). *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67-68 (2009).

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

D. Las Costas

La Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil, codifica la concesión de costas y honorarios de abogado. Al respecto, dispone lo siguiente:

- (a) Su Concesión-Las costas le **serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito** o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos en que se incurra necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra.

Regla 44.1(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1(a).

²⁹ *Argüello v. Argüello*, supra, pág. 78.

Es necesario destacar que el inciso (b) de la Regla 44.1, *supra*, dispone expresamente la necesidad de que la parte a cuyo favor se resuelva el pleito y que desee reclamar las costas, presente un memorando de costas para la aprobación del tribunal. Ello, dentro del término de diez días, contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia.

III.

Ahora evaluaremos si la prueba desfilada en el Juicio es cónsona con la Sentencia Enmendada que ha dictado el TPI y contra la que recurre la parte Apelante.

Veamos el primer error que pretende se aplique a este caso, como cosa juzgada, una sentencia anterior que no resolvió la controversia que en este caso si se atendió pues expresamente el Tribunal que dictó la sentencia anterior, indicó que procedía atender este reclamo en otro caso, por razones que explica en la misma.

En la Sentencia del 29 de enero de 2019, en el caso Civil Núm. B AC2013-0012, se emitieron una serie de determinaciones de hechos que resultan concluyentes en este proceso y que allí le llevaron a declarar con lugar el reclamo de la aquí apelante a los efectos "que la finca 14,062 [propiedad de la aquí apelante] no está gravada con servidumbre de paso a favor de las fincas propiedad de los aquí apelados. Esa determinación expresamente indica que no procedía en ese caso, por circunstancias que explica la sentencia, que se expresara el Tribunal en ese momento sobre la prueba de los hermanos Irizarry sobre el carácter enclavado de sus fincas y que se indicó en esa Sentencia anterior, que los hermanos Irizarry "...deben tener la oportunidad de levantar su reclamo en un nuevo procedimiento." Precisamente ese nuevo procedimiento es este caso y esa prueba no evaluada en el caso

anterior, que corresponde a los aquí apelados, si se desfiló y fue aquilatada válidamente, en la sentencia que aquí nos ocupa.

Las expresiones de que no había un gravamen de servidumbre de paso a favor de predios de los aquí apelados que el TPI hizo en una sentencia anterior, de la que se ha tomado conocimiento judicial, no se emitió como dictamen final de los derechos que se reclamaban allí sobre esa controversia y que el lenguaje de esa Sentencia anterior es el que permite que se volvieran a reclamar esos derechos en otro caso, que es precisamente este caso. El TPI en esa Sentencia anterior, **desestimó sin perjuicio** el reclamo de los aquí apelados en torno al derecho de adquirir la servidumbre de paso de finca enclavada sobre la propiedad de la aquí apelante. El lenguaje utilizado en esa Sentencia anterior excluye totalmente la aplicación de la doctrina de cosa juzgada y también excluye la aplicación de la modalidad de impedimento colateral por sentencia a la controversia atendida por la sentencia que aquí nos ocupa. No se cometió el primer error.

En el Segundo Error se solicita una interpretación distinta del derecho aplicado correctamente por el TPI a sus determinaciones de hechos, las que estuvieron sustentadas por extensa prueba documental, testifical y pericial presentada y admitida. En ese segundo error se reclama que no procede la interpretación que correctamente hace el TPI de los Arts. 500-503 del Código Civil de 1930. Como antes indicamos dicho Artículo 500 define la servidumbre de paso como el derecho que tiene un propietario de exigir que se le permita el paso por las propiedades vecinas cuando su finca o heredad se encuentra enclavada entre

otras ajenas y sin salida a camino público, previa la correspondiente indemnización.³⁰

Precisamente ese es el derecho que le reconoce el TPI en su Sentencia Enmendada a los allí demandantes, aquí recurridos. En dicha sentencia el TPI determina, luego de dirimir credibilidad a los testimonios y demás prueba que recibió durante el juicio, que las fincas propiedad de los demandantes (aquí recurridos) en efecto están enclavadas conforme refleja la prueba que recibió y admitió dicho Tribunal. Esa determinación es el resultado de múltiples testimonios que incluyen una narrativa de la historia de esas fincas y su formación, la que, entre otras, ahora forman la que es propiedad de la aquí apelante. De la prueba admitida surge que todos los predios en esta controversia antes también fueron varias fincas colindantes, cuyo uso por sus distintos dueños, provocó la necesidad de la servidumbre de paso que ha tenido ese uso hace muchos años y al evaluar la prueba, ordena el TPI ahora crear e inscribir registralmente, previo el pago correspondiente, como correctamente surge de la sentencia enmendada.

Precisamente el hecho de la determinación que hace el TPI de que los aquí recurridos tiene varias fincas sin acceso adecuado a vía pública y que la servidumbre de paso que ordena en su sentencia, lo hace por la existencia de fincas enclavadas y ello obliga el resultado de conceder la servidumbre de paso que aquí reclamaron los demandantes ante el TPI, aquí recurridos y que el TPI ordena por el área menos problemática para una servidumbre de paso.

En su Sentencia determina el TPI, que la prueba establece varios hechos de forma robusta y convincente y al aplicarle el

³⁰ 31 LPRC sec. 1731.

derecho vigente a esos hechos determinados, se requiere confirmar la Sentencia del TPI.

Consideramos importante reiterar que el propietario del predio dominante no adquiere, por la indemnización, la propiedad del paso, sino solamente el derecho de servidumbre, que no implica expropiación, sino limitación de la propiedad. Por esto, el dueño del predio sirviente puede seguir utilizando éste como mejor le convenga, con la condición de no obstaculizar el paso.³¹

No se cometió el segundo error.

El tercer error requiere evaluar la Reconvención que radica la aquí apelante y que se incluyó en las páginas 21 y 22 del apéndice a la Apelación. En ella se reclama que se le ordene a los demandantes, aquí recurridos, que removieran unas estructuras que alegadamente ellos habían colocado en el predio de la apelante, sin permiso de esta. Se alegó además que los aquí recurridos habían realizado movimientos de tierra en el terreno de la apelante, que alegadamente alteraron la topografía del terreno causando daños que se estimaron en \$100,000.00.

El TPI sobre la reconvención indicó en la Sentencia Enmendada que hubo ausencia de prueba que apoyara la misma y por ello la desestimó. La parte apelante que es quien trae la reconvención ante el TPI, renunció en este tribunal, a la transcripción de la prueba oral, luego de solicitarla. Ante ello, procede confirmar lo indicado por el TPI para desestimar la reconvención. No se cometió el tercer error.

El cuarto error reclama que erró el TPI al condenar a la Parte Demandada (aquí apelante) al Pago de la Suma de \$4,760.00 por

³¹ *López Amaral v. Márquez*, supra.

concepto de costas a favor de la parte demandante (aquí apelada).

Esa orden del TPI ocurre mediante Resolución del 21 de julio de 2020, luego de un Memorando de Costas radicado por la parte demandante ante el TPI, que resultó victoriosa en el caso. Contra ese Memorando de Costas, que solicitaba la cantidad de \$9,133.50, la aquí apelante se opuso por Moción ante el TPI y dicho Tribunal aprobó la cantidad de \$4,760.00.

El Tribunal solo aprobó como costas el arancel de presentación (\$90), transcripción por \$670 y rebajó lo solicitado como honorarios del perito a \$4,000.00 y eso fue lo aprobado como costas a recuperar por la parte demandante, conforme la regla 44.1 (a) y (b), supra. El cuarto error no se cometió.

IV.

Por los fundamentos que anteceden se confirma en todos sus extremos la Sentencia Enmendada contra la que se presentó la apelación que aquí atendemos.

Notifíquese inmediatamente.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Reyes Berríos concurre con el resultado sin voto escrito.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones