

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

JOAQUÍN ANTONIO
COLÓN SALGADO Y SU
ESPOSA

Recurridos
v.

ROBERTO ANTONIO
SIERRA RODRÍGUEZ Y
SU ESPOSA

Recurridos
v.

LCDO. JEAN MARCEL
MENAY VEGA

Peticionario

KLCE202100783

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

Civil Núm.:
AI2020CV00191

Sobre:
Acción Confesoria o
Declaratoria de
Servidumbre

Panel integrado por su presidenta la Juez Ortiz Flores, el Juez Ramos Torres y el Juez Ronda Del Toro

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de septiembre de 2021.

El peticionario Lcdo. Jean Marcel Menay Vega, nos solicita que revoquemos la Resolución dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Coamo (en adelante TPI), que declaró No ha lugar todas las Solicitudes de Sentencias Sumarias que habían radicado las diversas partes en él caso, entre las que estaba la que presentó el aquí peticionario, tercero demandado ante el TPI, para que se desestimara la Demanda contra Tercero, presentada contra este por los demandados aquí recurridos Roberto Sierra y su esposa Jerónima Díaz Alicea.

En la demanda, los demandantes ante el TPI, Joaquín A. Colón Salgado y su esposa Carmen Iris Ortiz Alvarado, reclaman contra los demandados y terceros demandantes, Roberto A. Sierra

Rodríguez y su esposa Jerónima Díaz Alicea, en adelante recurridos, la restitución de una servidumbre de paso con signo aparente, inscrita en el Registro de la Propiedad y constituida a favor de un predio propiedad de los demandantes, más daños y perjuicios. Los demandados ante el TPI, aquí recurridos son los dueños del que sería predio sirviente para efectos de esa servidumbre de paso que se reclama.

Aquí solo recurre mediante Petición de Certiorari, el tercero demandado, Lcdo. Jean Marcel Menay Vega y nos solicita que revoquemos la Resolución dictada por el TPI en aquella parte que declara No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria que presentó el aquí peticionario, tercero demandado ante el TPI, para que se desestimara la Demanda contra Tercero en su contra.

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

I.

El 22 de julio de 2020, se presentó ante el TPI la demanda que da origen a esta controversia. En la misma los demandantes reclaman ser dueños de la siguiente propiedad:

RUSTICA: predio de terreno radicado en el Barrio Helechal, del término municipal de Barranquitas, Puerto Rico, con una cabida superficial de 6.3367 cuerdas, equivalentes a 24,905.718 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con terrenos de Joaquín Colón Salgado; por el Sur, con Guillermo Valero y Catalino Collazo; por el Este, con Catalino Collazo; y por el Oeste, con terrenos de Joaquín Colón y Guillermo Valero.

Consta Inscrita en el Registro de la Propiedad libre de cargas y gravámenes. Consta inscrita al folio 178, del tomo 262 de Barranquitas, como la finca 17788, Sección del Registro de la Propiedad de Barranquitas.

Se reclama por la parte demandante ante el TPI, que la finca antes descrita se beneficia como predio dominante de una servidumbre de paso constituida sobre la finca 17793 de

Barranquitas, como predio sirviente. Esa finca 17793, que sería predio sirviente, es propiedad de los demandados aquí recurridos.

El 25 de agosto de 2020, la parte demandada presentó la contestación a demanda, reconvención y demanda contra tercero. Alegó que la constitución de servidumbre de paso por la que reclama la parte demandante fue constituida de mala fe y de forma ilegal, posterior a la adquisición del predio por la parte demandada y debido a que el demandado titular del alegado predio sirviente nunca prestó su consentimiento para constituir la alegada servidumbre de paso, la misma es nula *Ab Initio*.

El 22 de octubre de 2020 la parte demandante presentó la contestación a la reconvención. En la misma aceptó las primeras cinco alegaciones y negó las demás.

El 17 de noviembre de 2020, el tercero demandado, aquí peticionario, presentó la contestación a la demanda contra tercero, negando las alegaciones de la misma.

El 17 de diciembre de 2020 la parte demandada presentó una solicitud de sentencia sumaria. Solicitó que se declarara nula la servidumbre de paso que consta inscrita en el Registro de la Propiedad; se emita orden a la parte demandante para que se abstenga de visitar, molestar e interrumpir al demandado y celebre una vista de daños. En apoyo a su solicitud presentó una declaración jurada de la Lcda. Vilma Teresa Torres López y varios documentos que surgen presentados ante el registro de la Propiedad.

El 9 de febrero de 2021, el aquí peticionario presentó una oposición a solicitud de sentencia sumaria. Argumentó que el demandado, aquí recurridos, no ha demostrado en su solicitud, desviación de clase alguna a las normas y prácticas de la Ley Notarial por parte del Notario Menay y que procedía dictar

sentencia sumaria desestimando la demanda contra terceros en su contra.

El 19 de febrero de 2021, el aquí recurrido, presentó al TPI una oposición a moción de sentencia sumaria a favor del tercero demandado. Dicho recurrido argumenta que el notario actuó contrario a derecho al autorizar una escritura de constitución de servidumbre de paso sin el consentimiento del dueño de la propiedad y que no procedía constituir por escritura pública una servidumbre alegando signos aparentes.

El 22 de febrero de 2021 el aquí peticionario presentó una *Réplica a oposición a Moción de Sentencia Sumaria del Tercero Demandado*. El aquí peticionario argumentó que los recurridos (demandados ante el TPI), no rebatieron los argumentos sobre los defectos de forma que este levantó en su escrito de oposición. Adujo además que tampoco los demandados ante el TPI discutieron la aplicación del Art. 477 del Código Civil (refiriéndose al ya derogado Código Civil¹) sobre la servidumbre de paso por signos aparentes y que desde el año 2010, los demandantes ante el TPI constituyeron la referida servidumbre sobre sus dos predios. Expuso que la servidumbre de paso existía antes de que los demandados adquirieran su predio de terreno y dicha servidumbre está consignada en el plano de construcción de su residencia. Argumentaron que el hecho de que la notaria haya indicado en la escritura de compraventa de los recurridos que la propiedad estaba libre de gravámenes, no es fundamento para derrotar la existencia de la servidumbre.

¹ 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.

La parte demandante presentó el 11 de marzo de 2021 la *Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria*. La parte demandante argumentó que la servidumbre de paso consta como gravamen en la propiedad del demandado (aquí recurrido) y que este aceptó en la contestación a la demanda su existencia previa a otorgar el contrato de compraventa.

El 12 de marzo de 2021 el recurrido se opuso a la moción de sentencia sumaria a favor de la parte demandante. Expuso que la existencia de una verja dentro del predio de terreno del demandado no constituye, por si solo, un signo aparente de servidumbre de paso.

El 31 de marzo de 2021, el TPI emitió Resolución denegando todas las solicitudes de sentencia sumaria presentadas por las partes. En esa misma Resolución que el TPI declara No ha Lugar todas las solicitudes ante su consideración, incluida la Solicitud de Sentencia Sumaria que está ante nuestra consideración, indicó que sobre los siguientes hechos no existe controversia:

1. La Parte demandante otorgó la escritura 16 del 16 de febrero de 2010, ante la notaria Vilma T. Torres López, sobre «Agrupación, Segregaciones, Constitución de Uso Público y Cesión», en donde se agrupan y segregan varias fincas, incluyendo los predios 5 y 6 de los cuales la parte demandante y el demandado son titulares actualmente.
2. Los predios fueron segregados conforme el plano y la Resolución de ARPE en el caso de ARPE 09LS6-00000-03836. En la referida escritura no se hace constar la constitución de una servidumbre de paso que grava el predio 5, a favor del predio 6.

3. El 5 de agosto de 2016, se otorgó escritura de compraventa número 22, ante la notaria Angelina Minier Gutiérrez presentada en el Registro de la Propiedad a las 9:30 a.m., el 6 de abril de 2018, al asiento 2018-029668-BA01, donde comparecieron como vendedores el señor Joaquín Antonio Colón Salgado y su esposa doña Carmen Iris Ortiz Alvarado y como comprador, la corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC, representada por Christian Joel Colón Ortiz. En dicho instrumento, los demandantes, realizaron varias transacciones de compraventa, donde vendieron, cedieron y traspasaron en favor de la corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC., la titularidad del predio de terreno, hoy propiedad de la parte demandada, libre de cargas y gravámenes.
4. El 14 de septiembre de 2016 la corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC, representada, esta vez por el señor Joaquín Antonio Colón Salgado, otorgó escritura de compraventa con el señor Roberto Antonio Sierra Rodríguez y su esposa doña Jerónima Díaz Alicea ante la notaria Vilma T. Torres López, escritura número 128 transfiriéndole el dominio de la finca, libre de cargas y gravámenes que a continuación se describe:

Predio de terrero radicado en el Barrio Helechal del término municipal de Barranquitas, Puerto Rico, identificado como Predio Cinco (5) en el plano de inscripción, con una cabida superficial de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CINCO SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO DIEZMILESIMAS DE OTRA (0.5739cda.), en lindes, por el Norte, con Joaquín Colón; por el Sur, con predio dedicado a uso público; por el Este, con el predio número cuatro (4) aquí segregado; y por el oeste, con servidumbre de paso que lo separa del predio número seis (6) aquí segregado. Consta inscrita al folio 183, del tomo 262 de Barranquitas, finca número 17,793 inscripción segunda.

Catastro número 41-272-049-259-53-000.

5. La parte demandada conocía de la servidumbre de paso que colindaba con su predio de terreno.
6. La Escritura de Compraventa número 28 fue presentada en el Registro de la Propiedad por la notaria Vilma T. Torres López el 14 de septiembre de 2016, a las 10:31 a.m., al asiento 2016-089295-BA01.
7. El 14 de septiembre de 2016 fue otorgada a su vez, la escritura número 129 de «Hipoteca en Garantía de Pagaré» en favor de Estados Unidos de América actuando por conducto de desarrollo rural. Presentada en el Registro de la Propiedad el 14 de septiembre de 2016, a las 10:47 a.m., al asiento 2016-089324-BA01. Dicha hipoteca grava el bien inmueble de la parte demandada.
8. En las escrituras sobre Compraventa número 22 del 5 de agosto de 2016 otorgada ante el Notario Angelina Minier Gutiérrez y número 28 del 14 de septiembre de 2016 otorgada ante la Notaria Vilma Torres se menciona en la descripción registral que la finca número 17,793 tiene las siguientes colindancias:
 - En lindes, por el Norte, con Joaquín Colón; por el Sur, con predio dedicado a uso público; por el Este, con el predio número cuatro (4) aquí segregado; y por el Oeste, con servidumbre de paso que lo separa del predio número seis (6) segregado.
9. El 1 de febrero de 2018 se otorgó como documento complementario de la escritura número 3 de «Acta de Subsanación y Aclaratoria, Escritura», ante el notario Orlando José Aponte Rosario.
10. La parte demandante otorgó una escritura titulada «Acta de Subsanación», el 13 de marzo de 2020 ante el notario

Jean Marcel Menay Vega, presentada a las 3:00 p.m., el 13 de marzo de 2020, al asiento 2020-025377-BA01.

11. El 25 de junio de 2020 la corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC y la parte demandante otorgaron escritura número 12 titulada «Subsanación, Compraventa y Agregación» ante la notaria Kathy Marie Padilla Rivera, donde la corporación vendió el predio dominante a la parte demandante.
12. El predio dominante, la finca (17,788), al momento de la parte demandante otorgar la escritura titulada «Acta de Subsanación», del 13 de marzo de 2020, ante el notario Lcdo. Jean Marcel Menay Vega era propiedad de la corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC.
13. El predio sirviente, la finca (17,793), al momento de la parte demandante otorgar la escritura titulada «Acta de Subsanación», del 13 de marzo de 2020, ante el notario Lcdo. Jean Marcel Menay Vega era propiedad de la parte demandada desde el 14 de septiembre de 2016. Mediante dicha acta de subsanación se indicó que los comparecientes alegan haberle manifestado a la notaria que otorgó la escritura 16 del 16 de febrero de 2010, sobre «Agrupación, Segregaciones, Constitución de Uso Público y Cesión», su intención de constituir una servidumbre de paso.
14. En el plano de inscripción para la segregación de 7 predios y la agrupación del predio propiedad de los demandantes, caso ARPE 09LS6-00000-03836, que se utilizó para la preparación de la escritura 16 del 16 de febrero de 2010, se desprende la servidumbre de paso entre el predio 5 y el predio 6. Dicho plano fue aprobado

por ARPE aunque en la Resolución no menciona la servidumbre de paso.

15. En el plano para la construcción de la residencia del demandado se tomó razón y se indicó la existencia de una servidumbre de paso que afectaba al predio adquirido por el demandado. Dicho plano tiene fecha de radicación de 5 de julio de 2016 y surge la servidumbre de paso entre el predio 5 y el predio 6.

16. La servidumbre de paso objeto de la presente demanda fue inscrita por el Registro Inmobiliario, Sección de Barranquitas.

17. La finca 17,793 de Barranquitas aun consta inscrita en el Registro Inmobiliario a nombre de los demandantes Joaquín Antonio Colón Salgado y Carmen Iris Ortiz Alvarado.

18. En el Registro Inmobiliario están pendiente de despacho en relación con la finca 17,793 los asientos 2016-089295-BA01; 2016-899324-BA01 y 2018-029668-BA01. En dichos asientos constan presentadas la escritura de compraventa número 22 otorgada el 5 de agosto de 2016; la escritura número 128 de compraventa otorgada el 14 de septiembre de 2016 y la escritura número 129 de hipoteca otorgada el 14 de septiembre de 2016.

Contra dicha Resolución el aquí peticionario, Lcdo. Jean Marcel Menay Vega, presenta este Recurso de Certiorari y nos solicita que revoquemos esa Resolución y plantea el siguiente señalamiento de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia cuando declara No ha Lugar la solicitud de Sentencia Sumaria del Tercero Demandado licenciado Jean Marcel Menay

Vega, cuando de las propias determinaciones de la Resolución emitida por el TPI surge que no existen controversias de hecho que deban dirimirse en un juicio plenario y que el derecho le asiste a esa parte. La causa de acción contra el Tercero Demandado debe ser desestimada.

Veamos el derecho aplicable a los hechos determinados por el TPI como que no están en controversia.

II.

A. Certiorari

El auto de *certiorari* "es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior." *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). El *certiorari* se utiliza "para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo." *Pueblo v. Colón Mendoza, supra*, pág. 637. El asunto que se nos plantee en el recurso de *certiorari* debe tener cabida bajo alguna de las materias reconocidas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R.52.1.

En nuestro ordenamiento procesal civil, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPR Ap. V, R.52.1 dispone lo siguiente:

[...]

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual

esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. **Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.** [...] (Énfasis nuestro.)

La citada regla y la jurisprudencia interpretativa, nos lleva a realizar un análisis dual para determinar si se expide o no un recurso de *certiorari*. Este examen consta de una parte objetiva y otra parte subjetiva.

En primer lugar, tenemos que analizar si la materia contenida en el recurso de *certiorari* tiene cabida dentro de una de las materias específicas establecidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, toda vez que esta regla enumera taxativamente bajo que materias, solamente, se podrá expedir el auto de *certiorari*. En esos casos, en los cuales la materia no está comprendida dentro de la regla, el tribunal revisor debe negarse a expedir el auto de *certiorari* automáticamente.

Superada esta etapa, corresponde analizar si bajo la discreción concedida a este tribunal revisor mediante la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 40, debemos o no expedir el auto de *certiorari*. A esos fines, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece los criterios que debemos tomar en consideración para determinar si expedimos o no un auto de *certiorari*, como sigue:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Finalmente, es norma reiterada que al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones **no tiene que fundamentar su decisión. A su vez, los foros apelativos no debemos intervenir con las decisiones de los tribunales de instancia, "salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que [la] intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial."** (Énfasis nuestro.) *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

B. La Sentencia Sumaria

El Tribunal Supremo ha reiterado en varias ocasiones que la *Sentencia Sumaria* es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. 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. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, 192 DPR 7, 26-27 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR

288, 299 (2012); *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010).

En atención a ello, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil provee para que la parte contra la que se haya presentado una reclamación pueda “presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes...” 32 LPRA Ap. V, R. 36.2; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432

La Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil literalmente establece:

Una parte contra la cual se haya formulado una reclamación podrá, a partir de la fecha en que fue emplazada pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que le tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, dispone los requisitos con los que debe cumplir una moción de sentencia sumaria y su oposición. El promovente de que se dicte sentencia sumaria debe demostrar que: (1) la vista es innecesaria; (2) el demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar algún hecho esencial; y (3) que procede como cuestión de derecho. Cualquier duda acerca de la existencia de una controversia sobre los hechos medulares del caso deberá resolverse contra la parte que la solicita. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta. ed., San Juan, Lexisnexis, 2010, sec. 2615, pág. 277.

La parte promovida deberá presentar contradecларaciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por el promovente. *Luan Invest Corp v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000), *Tello Rivera v. Eastern Airlines*, 119 DPR 83, 87 (1987). La parte que se opone no podrá descansar en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones y cruzarse de brazos, sino que estará obligada a contestar de forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo se dictará sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil del 2009, *supra*; véase además *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526 (2007); *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*, y *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, *supra*.

La contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, recae sobre la parte que responde el deber de 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. Regla 36.3 (b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*; *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*.

Las controversias en cuanto a hechos materiales tienen que ser reales; "cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de Sentencia Sumaria". *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100,110 (2015). Si se plantea una duda en cuanto a un hecho material, la misma "debe ser de tal naturaleza que permita 'concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes'". *Íd.* Además, véase *Ramos Pérez v. Univision*, *supra*, págs. 213-214.

Nuestro Máximo Foro ha expresado que el ordenamiento procesal exige a la parte oponente examinar cada hecho consignado en la solicitud de sentencia sumaria y, para todos aquellos que considera que existe controversia, **identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta fundamentada en evidencia admisible.** La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible. *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, supra. Cuando la parte opositora incumpla con las directrices de la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009, supra, el tribunal podrá no tomar en consideración la presunta impugnación de los hechos materiales que ofrece el promovente de la sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 111.

De no existir controversia en cuanto a los hechos materiales que motivaron el pleito, el tribunal podrá dictar sentencia sumariamente a favor de la parte que la solicita **sin la necesidad de celebrar un juicio**, pues **solo restaría aplicar el derecho** a los hechos no controvertidos. *Íd.; Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 299; *Abrams Rivera v. E.L.A.*, supra, pág. 932; *Quest Diagnostics v. Mun. de San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Empero, el tribunal únicamente dictará Sentencia Sumaria a favor de una parte si el derecho aplicable así lo justifica. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, R. 36.3; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, págs. 15-16.

El Tribunal Supremo ha expresado que no es aconsejable dictar sentencia sumaria en casos cuyas controversias versan esencialmente sobre asuntos de credibilidad o envuelven aspectos

subjetivos, como lo es la intención, propósitos mentales o negligencia. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Véase además *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994). A pesar de ello, en los casos donde existen elementos subjetivos o de intención, **nada impide que se utilice el mecanismo de sentencia sumaria** “cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Por ende, el mecanismo de sentencia sumaria no queda excluido de algún tipo de pleito en particular. Íd. Véase *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, supra, pág. 301 y *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 112 (2015).

C. Los Instrumentos Públicos

Las escrituras públicas, como documentos revestidos de la fe pública notarial que les imprime el notario que las autoriza, están revestidos de una presunción de veracidad, autenticidad y legalidad. Véase, *In re Avilés, Tosado*, 157 DPR 867, 889 (2002).

Por tal razón, en ausencia de la presentación de prueba por el que se opone a la Sentencia Sumaria, conducente a rebatir la presunción de veracidad, autenticidad y legalidad que cobija a los instrumentos públicos como lo son las escrituras, estos elementos son los que prevalecerán.

De otra parte, en cuanto al acceso al Registro de la Propiedad, es necesario que el negocio jurídico que se pretende inscribir conste en una escritura válida. El proceso de calificación de documentos presentados ante el Registro de la Propiedad obedece al principio de legalidad inmerso en nuestro ordenamiento registral. En ese sentido, la calificación exige del

registrador de la propiedad "un juicio de crítica jurídica sobre la validez y eficacia de los negocios jurídicos en los documentos presentados, a través de la cual se logra que sólo tengan acceso al Registro de la Propiedad los títulos que cumplan con las exigencias legales." *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 720 (2005); *BL Investment v. Registrador*, 173 DPR 833, 840 (2008).

D. Servidumbres de paso por signo aparente

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".² Las servidumbres, como principio general, son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen.³ De otra parte, las servidumbres pueden adquirirse (1) por ley, (2) por título, (3) por prescripción, o (4) por signo aparente.⁴

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.⁵ Las servidumbres pueden establecerse "en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no le pertenezca la finca gravada".⁶ Otra característica de las servidumbres la establece el Art. 471 del Código Civil, de la siguiente manera:

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.

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

³ Artículo 470 del Código Civil, 31 LPRa sec. 1636.

⁴ Artículos 473 a 478 del Código Civil, 31 LPRa secs. 1651 a 1656.

⁵ Art. 472 del Código Civil, 31 LPRa sec. 1638; *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, 161 DPR, a las págs. 171-172.

⁶ Art. 466 del Código Civil, 31 LPRa sec. 1632.

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.⁷

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.⁸ 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.⁹

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.¹⁰ 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.¹¹ 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.**¹² Debido a esta naturaleza discontinua, como regla general, la servidumbre de paso sólo puede adquirirse mediante título.¹³

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

⁸ 31 LPRC sec. 1633.

⁹ *Id.*

¹⁰ 31 LPRC secs. 1731 a la 1737.

¹¹ 31 LPRC sec. 1731.

¹² Art. 468 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1634. (Énfasis suplido).

¹³ Art. 475 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1653.

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.¹⁴

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.¹⁵

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.¹⁶ En cuanto al primer requisito, el Tribunal Supremo ha expresado que un signo aparente es "la exteriorización o expresión manifiesta de un hecho visible que revela una relación de servicio en un determinado aspecto entre dos fincas, y el cual es establecido por el dueño de

¹⁴ *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 DPR 114, 123 (1997).

¹⁵ 31 LPRR sec. 1655.

¹⁶ *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, 132 DPR 452 (1993).

ambas".¹⁷ 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.¹⁸

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.¹⁹

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.²⁰

E. La responsabilidad civil del notario

Conforme al Artículo 2 de la Ley Notarial, Ley Núm. 85 de 1987:

El notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle[s] autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a

¹⁷ *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada, supra*, a la pág. 125.

¹⁸ *Ciudad Real v. Municipio Vega Baja, supra*.

¹⁹ *López Amaral v. Márquez*, 102 DPR 239, 245 (1974).

²⁰ *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, supra*, pág. 469-470. (Énfasis suplido).

los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.

4 LPRA sec. 2002.

El Tribunal Supremo ha expresado que “un notario puede responder civilmente cuando cause un daño a su cliente y este daño emane de la negligencia y descuido en el ejercicio de la gestión notarial”. *Feliciano v. Ross*, 165 DPR 649, (2005). Respecto a la naturaleza de la responsabilidad civil, puede ser contractual o extracontractual. *Chévere v. Rodríguez*, 115 DPR 432, 441 (1984). Será extracontractual cuando la labor del notario se haya limitado a la esfera de sus deberes como funcionario. Es decir, la responsabilidad civil del notario es extracontractual cuando el notario provoca algún daño por haber violado una obligación que la ley le impone. *Feliciano v. Ross, supra*.

En cambio, la responsabilidad civil del notario será contractual cuando el daño surja del quebrantamiento de una obligación que la ley no le impone al notario, pero que éste asumió contractualmente. *Feliciano v. Ross, supra*.

De igual forma, la Ley Notarial, *supra*, dispone que algunas faltas o defectos en el instrumento público son insubsanables y, por ende, provocarán su nulidad. Tales circunstancias se encuentran enumeradas en el Artículo 34 de la Ley Notarial, el cual establece que serán nulos los instrumentos públicos:

1. Que contengan alguna disposición a favor del notario que lo autorice.
 2. En que sean testigos los parientes de las partes en ellos interesadas en el grado de que está prohibido por la sec. 2040 de este título, a los parientes o criados del mismo notario.
 3. En que no aparezcan las firmas de las partes y testigos cuando deban hacerlo, y la firma del notario.
- 4 LPRA sec. 2052.

III.

Aquí solo evaluamos si procede o no la Solicitud de Sentencia Sumaria del Tercero Demandado, Lcdo. Jean Marcel Menay Vega ante el TPI, aquí peticionario. Este solicitó ante el TPI que se desestimara la Demanda contra Tercero en su contra. A él se le reclama por la parte demandada ante el TPI, aquí recurrida, por alegadamente haber sido negligente y/o culposo, al haber otorgado la escritura pública número veinte (20) titulada «Acta de Subsanción», el 13 de marzo de 2020, donde comparecen los demandantes ante el TPI, como otorgantes y en ella se aclara la existencia de la servidumbre de paso por la que aquí se reclama, pero en esa escritura no comparecieron los aquí recurridos, que para la fecha de esa escritura, eran dueños del predio sirviente en dicha servidumbre.

En su Resolución, el TPI encontró varios eventos como hechos sobre los que no hay controversia y al aplicarle el derecho vigente al momento de surgir esta controversia, estos requieren desestimar la Demanda contra Tercero. Veamos.

No hay controversia que los predios sirviente y dominante, en esta controversia que aquí atendemos, fueron segregados conforme el plano y la Resolución de ARPE en el caso de ARPE 09LS6-00000-03836. Utilizando esos planos y resolución, la Parte demandante, siendo dueña de todos los predios, otorgó la escritura 16 del 16 de febrero de 2010, ante la notaria Vilma T. Torres López, sobre «Agrupación, Segregaciones, Constitución de Uso Público y Cesión», en donde se agrupan y segregan varias fincas, incluyendo los predios 5 y 6 de los cuales la parte demandante y el demandado son titulares actualmente.

En la escritura 16 antes mencionada, no se hace constar la constitución de una servidumbre de paso que grava el predio 5, a favor del predio 6.

En el plano de inscripción para la segregación de esos 7 predios y la agrupación del predio propiedad de los demandantes, caso ARPE 09LS6-00000-03836, que se utilizó para la preparación de la escritura 16 antes mencionada, se desprende la existencia de la servidumbre de paso entre el predio 5 y el predio 6. Dicho plano fue aprobado por ARPE, aunque en la Resolución no menciona la servidumbre de paso, pero del plano aprobado surgía la existencia de la servidumbre de paso que aquí nos ocupa.

Reiteramos que 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.²¹

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

²¹ 31 LPRA sec. 1655.

hecho una manifestación contraria a la subsistencia del signo en el título de enajenación de cualquiera de las fincas.²²

De ese plano, que surge cuando los predios 5 y 6 eran del mismo dueño, el demandante ante el TPI, y con anterioridad al 16 de febrero de 2010, nació la servidumbre de paso que aquí la parte recurrida no quiere reconocer como existente. Esa servidumbre era conocida antes de que los recurridos adquirieran el predio el 14 de septiembre de 2016. No obstante ello, el TPI ya estableció como hecho incontrovertido, que la parte demandada conocía de la servidumbre de paso que colindaba con su predio de terreno. No procede otra conclusión que entre esos predios 5 y 6 había un signo aparente de servidumbre desde antes que los aquí recurridos compraron la finca número 17,793 que es el predio sirviente. Los hechos que no están en controversia hacen que se cumplan los requisitos establecidos en el antedicho Art. 477.

Los recurridos adquieren el predio, mediante escritura de compraventa número 128 del 14 de septiembre de 2016 de la que era propietaria del predio en ese momento, la corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC, representada, en esa escritura por el señor Joaquín Antonio Colón Salgado. Se otorgó esa escritura ante la notaria Vilma T. Torres López, transfiriéndole el dominio de la finca a los aquí recurridos, libre de cargas y gravámenes, según surge de esa escritura.

Procede analizar el alcance de la expresión libre de cargas y gravámenes en esa escritura. Es importante el hecho incontrovertido que indica que en el plano para la construcción de la residencia del demandado se tomó razón y se indicó la existencia de una servidumbre de paso que afectaba al predio

²² *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, supra.*

adquirido por el demandado. Dicho plano tiene fecha de radicación de 5 de julio de 2016 y surge la servidumbre de paso entre el predio 5 y el predio 6, que es precisamente la servidumbre objeto de la controversia que aquí nos ocupa. Ante ello y demás documentos que surgían del Registro de la Propiedad, al momento de la escritura de compraventa, 128 del 14 de septiembre de 2016, no era correcta la expresión de que ese predio estaba libre de cargas y gravámenes pues claramente era predio sirviente de una servidumbre de paso de un predio colindante. De esa conclusión, no hay controversia y surge de los documentos unidos ante la consideración del TPI y que surgían del Registro de la Propiedad. La misma notaria que otorgó la escritura de compraventa fue la que había otorgado en 2010 la escritura que creó, entre otros, los predios 5 y 6 y que se autorizaban por un Plano que indicaba la existencia de esa servidumbre desde el 2010.

Ya esa servidumbre de paso surgía desde el Plano con que se autorizaron las segregaciones mediante la escritura 16 del 16 de febrero de 2010, ante la notaria Vilma T. Torres López, sobre «Agrupación, Segregaciones, Constitución de Uso Público y Cesión», en donde se agrupan y segregan varias fincas, incluyendo los predios 5 y 6, objeto de esta controversia. Además, la servidumbre de paso objeto de la presente demanda fue inscrita por el Registro Inmobiliario, Sección de Barranquitas.

Con esos hechos no hay duda de que el Acta de Subsanción ante el Notario Jean Marcel Menay Vega es una correcta contra la que no se ha demostrado que exista prueba alguna de desviación a las normas y prácticas de la Ley Notarial por parte del Notario Menay. Ante ello procedía dictar sentencia sumaria desestimando la demanda contra terceros en su contra.

IV.

Por los fundamentos que anteceden se expide el auto de *Certiorari*, se revoca aquella parte de la Resolución contra la que se recurre y que declara No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria que presentó el aquí peticionario, Lcdo. Jean Marcel Menay Vega, tercero demandado ante el TPI, para que se desestimara la Demanda contra Tercero en su contra. Se ordena al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Coamo, que expida Sentencia Parcial desestimando la Demanda contra Tercero contra el aquí peticionario por los fundamentos antes expuestos.

Notifíquese inmediatamente.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Ramos Torres, disiente de aquella parte de la sentencia en la que se ordena, al Tribunal de Primera Instancia, dictar sentencia parcial respecto a la demanda contra tercero. Debimos hacerlo desde este estrado.

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