

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

JOAQUÍN ANTONIO  
COLON SALGADO Y  
OTROS

Peticionario  
v.

ROBERTO ANTONIO  
SIERRA RODRÍGUEZ Y  
OTROS

Recurrido

KLCE202100784

*Certiorari* procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Región Judicial  
de Coamo

Número:  
AI2020CV00191  
(SALA 1)

Sobre: Acción Confesoria  
o Denegatoria de  
Servidumbre

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

**Ortiz Flores, Juez Ponente**

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de julio de 2021.

Comparece ante nosotros el señor Joaquín Antonio Colón Salgado y la señora Carmen Iris Ortiz Alvarado (en adelante, Sr. Colón; Sra. Ortiz; demandantes; peticionarios) mediante un recurso de *certiorari* y nos solicitan que revisemos la *Resolución* emitida el **24 de mayo de 2021** por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aibonito (TPI).<sup>1</sup> Mediante el aludido dictamen, el TPI declaró **no ha lugar** la moción de reconsideración, presentada por los peticionarios el **20 de abril de 2021**, de la *Resolución* emitida el **31 de marzo de 2021**,<sup>2</sup> en virtud de la cual el foro apelado declaró *no ha lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el señor Roberto Antonio Sierra, la señora Jerónima Díaz Alicea y la correspondiente Sociedad Legal de Gananciales (en adelante, Sr. Sierra; Sra. Díaz; demandados; recurridos).<sup>3</sup>

Adelantamos que se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado sin trámite ulterior.

I

El señor Joaquín Antonio Colón Salgado y la señora Carmen Iris Ortiz Alvarado son dueños en pleno dominio y ostentan la posesión de la

<sup>1</sup> Página 277 del apéndice de este recurso.

<sup>2</sup> Páginas 229-253 del apéndice de este recurso.

<sup>3</sup> Páginas 22-189 del apéndice de este recurso.

siguiente propiedad, que se describe como sigue;<sup>4</sup>

RÚSTICA: 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.

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

Libre de cargas o gravámenes.

Así pues, luego de efectuada varias segregaciones y/o agregaciones, el predio antes descrito, consta inscrito en el Registro de la Propiedad como un remanente con una cabida superficial de 8.3505 cuerdas equivalentes a 32,820.774 metros cuadrados. Asimismo, este predio consta inscrito en el Registro de la Propiedad como la finca 17,788, la cual se beneficia como predio dominante de una servidumbre de paso constituida sobre la finca 17,793 de Barranquitas, como predio sirviente. Por otro lado, la finca del señor Roberto Antonio Sierra, la señora Jerónima Díaz Alicea y la correspondiente Sociedad Legal de Gananciales, adquirieron su propiedad mediante la escritura de compraventa número ciento veintiocho (128) otorgada en Caguas el 14 de septiembre de 2016 ante la notaria Vilma T. Torres.<sup>5</sup> Consecuentemente, se convirtieron en los dueños del solar (predio 5), donde enclava su residencia, la cual colinda por el lado Oeste de la propiedad con un solar que pertenece a una corporación<sup>6</sup> de los demandantes (predio 6). Además, la propiedad antes mencionada, colinda por el lado Norte con otra propiedad de los demandantes (finca 8.3505 cuerdas).

De este modo, la propiedad de los demandados consta inscrita en el Registro de la Propiedad con la siguiente descripción:

---

<sup>4</sup> Página 1 del apéndice de este recurso.

<sup>5</sup> Páginas 175-181 del apéndice de este recurso.

<sup>6</sup> Mediante la escritura de compraventa número veintitrés (23) otorgada en Barranquitas, Puerto Rico, el 12 de agosto de 2016, ante la notaria Angelina Minier Gutiérrez, Joaquín A. Colón Salgado y su esposa Carmen I. Ortiz Alvarado cedieron la titularidad sobre el predio número seis (6) a favor de su corporación JAC PROPERTIES GROUP LLC. Este predio tiene una cabida superficial de 3656.9216 metros cuadrados, inscrito en el Registro de la Propiedad como la finca número 17,794, al folio 184 del tomo 262 de Barranquitas.

RÚSTICA: Predio de terreno 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 MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO DIEZMILESIMAS DE OTRO (2,255.5678 m.c.), equivalentes a CERO CUERDAS CON CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE DIEZMILESIMAS DE OTRA (0.5739 cda.). 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, como la finca 17,793.

Según la alegación de los demandantes, la Certificación de Propiedad Inmueble expedida por el Registro de la Propiedad el 14 de mayo de 2020, en la finca número 17,793 (perteneciente a los demandados) consta inscrita una carga y gravamen de servidumbre de paso como predio sirviente a favor de la finca 17,788 (perteneciente a los demandantes).<sup>7</sup> De igual modo, expusieron los demandantes que en la propia escritura de compraventa mediante la cual los demandados adquirieron su propiedad se identificó la colindancia “por el Oeste, con la servidumbre de paso que lo separa del predio seis (6) aquí segregado.”<sup>8</sup> Adicional, estos últimos expresaron que antes de que se ejecutara la compraventa, estos le advirtieron a los demandados de la existencia de la servidumbre de paso en la colindancia por el lado Oeste del predio cinco (5) (perteneciente a los demandados), la cual a su vez lo separa del predio seis (6) perteneciente a los demandantes.

En consonancia con lo antes expuesto, los demandantes sostienen que ellos llegaron a colocar una verja desde antes de que se ejecutara la compraventa del predio cinco (5) para delimitar con claridad el paso de la servidumbre. De hecho, tanto la finca 17,888 como la finca 17,794 son utilizadas por los demandantes para la crianza de ganado de ovino, cosecha de plátanos, siembras de frutos menores y para otros fines agrícolas.

---

<sup>7</sup> Páginas 137-138 del apéndice de este recurso.

<sup>8</sup> Página 2 del apéndice de este recurso.

A consecuencia de los actos que se detallan a continuación, el 22 de julio de 2020, el señor Joaquín Antonio Colón Salgado y la señora Carmen Iris Ortiz Alvarado incoaron una reclamación judicial sobre Acción Confesoria o Declaratoria de Servidumbre contra el señor Roberto Antonio Sierra, la señora Jerónima Díaz Alicea, y la correspondiente Sociedad Legal de Gananciales; para solicitar que se declara existente la servidumbre de paso inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad.<sup>9</sup> A tales efectos, los demandantes señalaron que estos últimos realizaron actos en la servidumbre de paso que les impidió acceder a su propiedad. En efecto alegaron que estos colocaron vehículos de motor, equipo pesado, remoción de tierra, alambres, verja, y tubos con cadenas que impedían el libre acceso. Añadieron que, para el mes de abril del 2020, en abierta violación a la Orden Ejecutiva dictada por la pandemia del Covid-19, el Sr. Sierra utilizó equipo pesado para realizar un movimiento de tierra a los fines de colocar una empalizada que obstaculizara el acceso.

A esos fines, señalaron los demandantes que las actuaciones culposas y negligentes por parte de los demandados les causaron serios daños económicos, sufrimientos y angustias mentales, razón por la cual vienen obligados a satisfacerles una suma no menor de \$100,000.00. Es decir, la perturbación y obstaculización provocó que los demandantes no pudieran recoger la cosecha. Por otro lado, los demandados presentaron una querrela al amparo de la Ley de Acecho con el fin de adquirir una Orden de Protección Ex Parte, la cual fue archivada mediante *Resolución* dictada por el TPI el 7 de julio de 2020.<sup>10</sup> Finalmente, los demandantes solicitaron a través de su demanda que les ordenara a los demandados el abstenerse de intervenir, obstaculizar y/o perturbar el libre acceso otorgado por la servidumbre de paso en cuestión.<sup>11</sup>

Por consiguiente, el 25 de agosto de 2020, los demandados presentaron su contestación a la demanda incoada.<sup>12</sup> En síntesis,

---

<sup>9</sup> Páginas 1-6 del apéndice de este recurso.

<sup>10</sup> AIL2842020-00468.

<sup>11</sup> Página 6 del apéndice de este recurso.

<sup>12</sup> Páginas 7-16 del apéndice de este recurso.

adujeron la servidumbre de paso objeto de la demanda era inexistente, y por ende nula; y que había sido inscrita ilegalmente. Además, incluyeron al notario público Jean Marcel Menay Vega como tercero demandado ante el planteamiento de que este indujo a error al Honorable Registrador de la Propiedad para que la servidumbre fuese inscrita mediante la escritura número 16 otorgada el 16 de febrero de 2010.<sup>13</sup> A su vez, sometieron en su contestación a la demanda una *Reconvención* por entender que la servidumbre de paso había sido ilegalmente constituida por los demandantes, lo que repercutió en la interrupción de su derecho de disfrute y tranquilidad de su hogar. Por su parte, el 22 de octubre de 2020, los demandantes presentaron su *contestación a la Reconvención* mediante la cual solicitaron que el TPI declarara *ha lugar* la demanda y *no ha lugar* a la *Reconvención*.<sup>14</sup>

Por otro lado, el 17 de diciembre de 2020, el tercero demandado presentó su alegación responsiva en torno a la demanda.<sup>15</sup> Posteriormente, el 17 de diciembre de 2021, los demandados sometieron una *Moción de Sentencia Sumaria* en unión a varias escrituras y la declaración jurada de la notaria Vilma Teresa Torres López,<sup>16</sup> en virtud de la cual detallaron los hechos que a su entender **no están en controversia**.<sup>17</sup>

1. El día 5 de agosto de 2016, se otorgó Escritura de Compraventa número veintidós (22), ante la Notario Angelina Minier Gutiérrez presentada en el Registro de la Propiedad a las 9:30am, el día 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. Alegación número 2 de la reconvención, aceptada por la parte demandante en su contestación.

---

<sup>13</sup> Escritura número 16.

<sup>14</sup> Páginas 17-18 del apéndice de este recurso.

<sup>15</sup> Páginas 19-21 del apéndice de este recurso.

<sup>16</sup> Páginas 33-107 del apéndice de este recurso.

<sup>17</sup> Páginas 22-32 del apéndice de este recurso.

2. El día 1 de febrero de 2018 se otorgó como documento complementario de la escritura Acta de subsanación y Aclaratoria, Escritura número tres (3), ante el Notario Orlando José Aponte Rosario (Abogado de la parte demandante en el caso de autos). - Alegación número 2A de la reconvención, aceptada por la parte demandante.
  
3. Que el día 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 Notario Vilma T. Torres López, Escritura número ciento veintiocho (128) transfiriéndole el dominio de la finca, libre de cargas y gravámenes que a continuación se describe:
  - a. Predio de terreno 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 MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO DIEZMILESIMAS DE OTRO (2,255.5678 m. c.), equivalentes a CERO CUERDAS CON CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE 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.
  - b. Consta inscrita al folio Ciento Ochenta Y Tres (183), del tomo Doscientos Sesenta y Dos (262) de Barranquitas, finca número Diecisiete Mil Setecientos Noventa y Tres (17,793), inscripción segunda.
  - c. Catastro número 41-272-049-259-53-000.
  - d. Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad por la Notario Vilma T. Torres López el día 14 de septiembre de 2016, a las 10:31 am, al asiento 2016-089295-BA01. Alegación número 3 de la reconvención, aceptada por la parte demandante, se limitó alegar que la propiedad tiene una carga de servidumbre de paso, sin embargo, esta aclaración no la hizo cuando aceptó que le vendió a la Corporación libre de cargas y gravámenes.
  
4. Que el día 14 de septiembre de 2016 fue otorgada a su vez, Escritura número ciento veintinueve (129), de HIPOTECA EN GARANTIA DE PAGARE en favor de ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ACTUANDO POR CONDUCTO DE DESARROLLO RURAL. Presentada en el Registro de la Propiedad el día 14 de septiembre de 2016, a las 10:47 am, al Asiento 2016-089324-BA01. Dicha Hipoteca grava el bien inmueble de la parte demandada. Alegación número 4 de la reconvención, aceptada por la parte demandante.

5. Que la parte demandante, a sabiendas de que había llevado a cabo dichas transacciones de compraventa, cediéndole a JAC PROPERTIES GROUP, LLC la titularidad de todos los predios y posteriormente la Corporación vender a la parte demandada, el señor Joaquín Colón Salgado y su esposa la señora Carmen Iris Ortiz Alvarado, otorgaron Escritura titulada Acta de Subsanación, el día 13 de marzo de 2020 ante el Notario Jean Marcel Menay Vega, presentada a las 3:00pm, el 13 de marzo de 2020, al asiento 2020-025377-BA01. Hecho negado por la parte demandante, pero aceptado por el tercero demandado en su contestación a la demanda contra tercero. (Párrafo 1 de la demanda contra tercero).
  
6. La parte demandante el día 13 de marzo de 2020 manifiesta su intención de constituir la servidumbre de paso sobre el predio número (5), luego de diez años de otorgada la escritura sobre Agrupación, Segregaciones, Constitución de uso Público Y Cesión, como si fuera poco, casi cuatro años luego de los demandantes venderle a la Corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC., y dicha corporación venderle a la parte demandada, libre de cargas y gravámenes.
  - a. Indujeron a error al Honorable Registrador de la Propiedad al decir que en la Escritura número (16) del 16 de febrero de 2010, sobre Agrupación, Segregaciones, Constitución de Uso Público y Cesión su intención era constituir una servidumbre de paso sobre el solar cinco (5) “que por error y omisión inadvertida e involuntaria no fue descrito en la escritura dieciséis (16) antes constituir la servidumbre de paso sobre el solar número cinco (5), propiedad de la Parte Demandada desde el 14 de septiembre de 2016 y sin su previo consentimiento, fue constituida de mala fe y de forma ilegal, posterior a la adquisición del predio por la parte demandada, por lo que la misma es nula Ab Initio. Este hecho fue negado por la parte demandante, por otro lado, la notario autorizante del referido documento, Lcda. Vilma Teresa Torres López, prestó declaración jurada (Afidávit Número 13,448 ante el notario Rivera Valencia del día 24 de agosto de 2020) donde certifica que los demandantes en ningún momento le manifestaron o solicitaron se constituyera una servidumbre de paso sobre el predio (5), finca (17,793), y que dicha finca se encontraba libre de cargas y gravámenes al momento de la compraventa entre la Corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC y la parte demandada.
  
7. El día 25 de junio de 2020 la Corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC y la parte demandante otorgaron escritura número doce (12) titulada Subsanación, Compraventa y Agregación ante la Notario Kathy Marie Padilla Rivera, donde la Corporación vendió el alegado predio dominante a la parte demandante. Por otro lado, la parte demandante agregó el alegado predio dominante a una finca contigua de su propiedad, con

acceso a la vía pública, Carretera 143 que conduce de Barranquitas a Villalba.

8. La finca (17,788) que alega la parte demandante ser el predio dominante, al momento de la parte demandante otorgar la Escritura titulada Acta de Subsanción, del día 13 de marzo de 2020, ante el Notario Lcdo. Jean Marcel Menay Vega era propiedad de la Corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC desde el 5 de agosto de 2016.
9. La finca (17,793) que alega la parte demandante ser el predio sirviente, al momento de la parte demandante otorgar la Escritura titulada Acta de Subsanción, del día 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, quienes no comparecieron para prestar su consentimiento a la constitución de la servidumbre de paso sobre su predio de terreno.

Por consiguiente, los demandados presentaron una *Moción de Sentencia Sumaria* en la que solicitaron lo siguiente:<sup>18</sup>

Por todo lo antes expuesto solicitamos se dicte sentencia sumaria, declarando nula la servidumbre de paso ilegalmente constituida por la parte demandante, se emita orden y mandamiento al Honorable Registrador de la Propiedad en el cual se le ordene que borre en los libros la servidumbre de paso que ilegalmente y maliciosamente fue inscrita en el Registro de la Propiedad, afectando el predio de la parte demandada, que la parte demandante se abstenga de visitar, molestar e interrumpir a la parte demandada, en su derecho al disfrute y tranquilidad de su hogar, se ordene a la parte demandante abstenerse de entrar a la propiedad de los demandados, se celebre vista para la evaluación de los daños sufridos por la parte demandada y se le solicite el pago en concepto de costas y gastos de honorarios de Abogado.

De este modo, indicaron lo que se detalla a continuación:<sup>19</sup>

La parte demandante admitió haber vendido el alegado predio sirviente libre de cargas y gravámenes a JAC PROPERTIES GROUP, LLC. para el 5 de agosto de 2016. La Corporación vendió a la parte demandada el terreno en controversia, el día 14 de septiembre de 2016, libre de cargas y gravámenes, quien en ese momento era dueña de los predios alegados como dominante y sirviente. Ese mismo día la parte demandada presentó su derecho de propiedad en el Registro de la Propiedad. El día 13 de marzo de 2020 se constituyó la servidumbre de paso de forma ilegal por la parte demandante quien no era dueña ni del alegado predio sirviente, ni del alegado predio dominante. De los documentos presentados en el Registro de la Propiedad no se desprende que exista escritura de reconocimiento de la servidumbre otorgada por el dueño del

<sup>18</sup> Página 31 del apéndice de este recurso.

<sup>19</sup> *Id.*

predio sirviente, o una sentencia firme que así lo ordene, por lo que su constitución es nula. De la demanda no se desprende alegación alguna de signo aparente, como la existencia de un pasadizo nivelado de brea o cemento, un callejón claramente trazado o algunos otros signos visibles de la servidumbre. Como si fuera poco, luego de constituir ilegalmente la referida servidumbre de paso sobre el terreno de la parte demandada el día 13 de marzo de 2020, la parte demandante y la Corporación JAC PROPERTIES GROUP, LLC, el día 25 de junio de 2020 otorgaron escritura de compraventa del alegado predio dominante y la parte demandante agregó dicho predio de terreno a una finca de su propiedad, la cual tiene acceso a la vía pública, en todo caso, haciendo innecesaria una servidumbre de paso por los predios de la parte demandada.

Por otro lado, el tercero demandado, el licenciado Jean Marcel Menay Vega presentó su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*, a través de la cual solicitó que, además de que se decretara nula la servidumbre de paso objeto de la presente controversia, se resolviera sumariamente la inexistencia de un signo aparente en el inmueble.<sup>20</sup> De igual modo, los demandados sometieron la *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria en Favor del Tercero Demandado*.<sup>21</sup> Mediante esta, en síntesis arguyeron que la servidumbre de paso no se configuró conforme a derecho ante la ausencia de la constitución de una escritura con el consentimiento de los dueños del predio sirviente. Posteriormente, el tercero demandado presentó su *Réplica a Oposición a Moción de Sentencia Sumaria del Tercero Demandado*.<sup>22</sup> Por su parte, los demandantes sometieron su *Oposición a “Moción de Sentencia Sumaria” Y Solicitud de Sentencia Sumaria*.<sup>23</sup> A esos fines, los demandados presentaron su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria en Favor de la Parte Demandante*.<sup>24</sup>

Luego de varias incidencias procesales, el TPI mediante *Resolución* emitida el 31 de marzo de 2021 señaló la vista de conferencia inicial, les ordenó a las partes radicar el informe de manejo de caso, y comenzar con el descubrimiento de prueba.<sup>25</sup> A la luz de ello, y luego de

---

<sup>20</sup> Páginas 108-130 del apéndice de este recurso.

<sup>21</sup> Páginas 190-199 del apéndice de este recurso.

<sup>22</sup> Páginas 200-203 del apéndice de este recurso.

<sup>23</sup> Páginas 204-213 del apéndice de este recurso.

<sup>24</sup> Páginas 216-228 del apéndice de este recurso.

<sup>25</sup> Páginas 229-253 del apéndice de este recurso.

evaluada la prueba documental presentada por las partes en sus escritos al solicitar sentencia sumaria, el TPI concluyó que **no existe controversia sobre los siguientes hechos esenciales y materiales:**<sup>26</sup>

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 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 9:30am, 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 terreno 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 MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO DIEZMILESIMAS DE OTRO (2,255.5678 m.c.), equivalentes a CERO CUERDAS CON CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE 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

<sup>26</sup> Páginas 242-244 del apéndice de este recurso.

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 am, 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 am, 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 la 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 3:00pm, 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 Subsanción», 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 subsanción 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 la 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 17793 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.

A esos fines, el TPI determinó que “es un hecho incontrovertido que el Registrador calificó los documentos que acompañaron la escritura número 16 otorgada ante la notaria Vilma T. Torres López y el «Acta de Subsanción» otorgado por el notario Jean Menay Vega e inscribió la servidumbre de paso.”<sup>27</sup> Además, el foro recurrido infirió que “el Registrador al considerar la escritura sobre acta de subsanción presentada en un asiento posterior a los asientos de presentación 2016-089295-BA01, 2016-089324-BA01 y 2018-029668-BA01 armonizó los

---

<sup>27</sup> Página 52 del apéndice de este recurso.

asientos para llevar el tracto registral de las fincas.”<sup>28</sup> De este modo, llegó a la conclusión que ante la ausencia de evidencia estaba inhabilitado de determinar si el tercero demandado había inducido a error al Registrador de la Propiedad.<sup>29</sup> “No obstante, el Tribunal tiene que evaluar si el tercero demandado podía mediante un acta de subsanación constituir la servidumbre de paso sobre la finca 17,793, lo que constituye **una carga** sin el consentimiento dueño actual de la referida propiedad.” Por consiguiente, el TPI razonó que a pesar de que al momento en que se otorgó la escritura que pretendieron subsanar, el demandante era el único propietario del predio sirviente y del predio dominante, la cual es una controversia de derecho, era prematuro atenderla hasta que la partes tuvieran la oportunidad de realizar un descubrimiento de prueba.<sup>30</sup>

Asimismo, el TPI concluyó que aún faltaba dilucidar si cuando se constituyó la servidumbre de paso mediante el título defectuoso, era necesaria la anuencia del demandado, o si en efecto se había constituido la servidumbre a favor del predio del demandante por los signos aparentes.”<sup>31</sup> En ese sentido, señaló lo siguiente:<sup>32</sup>

En consideración a que existen **aspectos de credibilidad** que este Tribunal no puede evaluar en una solicitud de sentencia sumaria; la etapa procesal del caso y que existe una presunción de corrección sobre los instrumentos públicos y la calificación de los documentos por el Registrador, la cual no fue rebatida mediante los documentos presentados, el Tribunal declara **no ha lugar** las solicitudes de sentencia sumaria instadas por las partes.

Consecuentemente, el tercero demandado presentó su *Moción de Reconsideración* al analizar que acorde a la expresión que hizo el TPI sobre que no había evidencia que demostrara que el notario había inducido a error al Registrador, lo que procedía era que se desestimara la demanda en su contra.<sup>33</sup> Por su parte, los demandantes sometieron una *Moción en Solicitud de Reconsideración*, en virtud de la cual arguyeron

---

<sup>28</sup> *Id.*

<sup>29</sup> *Id.*

<sup>30</sup> Página 52 del apéndice de este recurso.

<sup>31</sup> *Id.*

<sup>32</sup> *Id.*

<sup>33</sup> Páginas 254-259 del apéndice de este recurso.

que el TPI debía dictar sentencia sumaria a su favor.<sup>34</sup> Además, los demandados presentaron una *Moción de Reconsideración* bajo el fundamento de que existe controversia de derecho sobre si el tercero demandado podía autorizar el acta de subsanación en el año 2020 lo que desembocaría en impericia profesional.<sup>35</sup> Por ello, le solicitaron al foro recurrido que declarara *ha lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* sometida por estos últimos, y a su vez, decretara nula la servidumbre de paso constituida. A tales efectos, el TPI emitió las siguientes *Órdenes*:<sup>36</sup> el 26 de abril de 2021, notificada el 29 de abril de 2021; el 18 de mayo de 2021, notificada el 24 de mayo de 2021; y finalmente la *Orden* de la cual se recurre emitida el 24 de mayo de 2021 y notificada ese mismo día.<sup>37</sup>

Por ello, inconforme los peticionarios con el dictamen del TPI, luego de varias incidencias procesales, comparecen ante nosotros el 3 de mayo de 2021 y exponen los siguientes señalamientos de errores:

- 1. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no dictar sentencia a favor de la parte recurrente, a pesar de que de los documentos que acompañan su solicitud de sentencia sumaria surge que la servidumbre objeto de la demanda está inscrita en el Registro de la Propiedad y ello no fue rebatido.**
- 2. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la solicitud de sentencia sumaria de la parte recurrente; a pesar de concluir en su Resolución que, como cuestión de derecho, la presunción de corrección de las acciones del Honorable Registrador de la Propiedad no fue rebatidas, incluyendo la inscripción de la servidumbre objeto de la demanda.**
- 3. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la solicitud de sentencia sumaria de la parte recurrente, a pesar de que no se rebatió la presunción de corrección y legalidad de los documentos emitidos por el Registro de la Propiedad y de los cuales surge la existencia de la servidumbre objeto de la demanda.**

## II

El auto de *certiorari* “es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de

<sup>34</sup> Páginas 260-263 del apéndice de este recurso.

<sup>35</sup> Páginas 264- 274 del apéndice de este recurso.

<sup>36</sup> Páginas 275-277 del apéndice de este recurso.

<sup>37</sup> Página 277 del apéndice de este recurso.

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 LPRA Ap. V, R.52.1.

En nuestro ordenamiento procesal civil, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA 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).

### III

En el presente caso, el foro recurrido determinó que en la actualidad aún existe controversia “sobre si la parte demandante al momento en que se otorgó la escritura número 16 del 16 de febrero de

2010 tenían la intención de constituir la servidumbre de paso en controversia y si la notaria Vilma T. Torres López omitió hacerlo constar en dicha escritura.” Además, el TPI determinó que “tiene que evaluar si el tercero demandado podía mediante un acta de subsanación constituir la servidumbre de paso, sin el consentimiento del dueño actual del predio dominante.” En ese sentido, la controversia gira en torno a si a pesar de que el demandado reconoció la existencia de la servidumbre de paso antes de otorgar la escritura de compraventa número 14, y al surgir del plano de construcción de su residencia con fecha del 5 de julio de 2016 la existencia de la servidumbre de paso entre el predio 5 y el predio 6; este desconocía que dicha servidumbre constara inscrita como carga y gravamen sobre la propiedad que adquirió por compraventa. Además, el TPI razonó que “existen aspectos de credibilidad que no pueden ser evaluados en una solicitud de sentencia sumaria”. Del mismo modo, cónsono a la presunción de corrección que gozan los instrumentos públicos y la calificación de los documentos por el Registrador, el foro recurrido concluyó que esta presunción no fue rebatida mediante los documentos presentados, por todo lo cual consecuentemente declaró *no ha lugar* las solicitudes de sentencia sumaria instadas por las partes.

De este modo, se **recurre de una denegatoria de una moción de carácter dispositivo, por lo que el presente recurso tiene cabida bajo las materias comprendidas por la referida Regla 52.1, *supra***. Esta regla nos delega la facultad de determinar si acogemos el recurso o declinamos emitir un dictamen sin la obligación de tener que fundamentar nuestra decisión ante ello. Además, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, establece los criterios a ser considerados al momento de ejercer tal discreción.

Evaluada la *Resolución* recurrida, esta no cumple con los criterios antes esbozados de la Regla 40, *supra*. No vemos que, en el manejo del caso, el TPI haya incurrido en un abuso de discreción o que este haya actuado bajo prejuicio o parcialidad. Tampoco se demostró que el foro

recurrido se haya equivocado en la interpretación o aplicación de una norma procesal y que, intervenir en esta etapa, evitaría un perjuicio sustancial contra los peticionarios.

#### IV

Por lo antes expuesto, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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

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