

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ROBERTO PÉREZ PÉREZ, ET ALS
Demandantes-Apelados

v.

La *Sucn.* de **JUAN QUILES CUBA** compuesta por QUILES RIVERA, La *Sucesión* de **JULIO QUILES RIVERA** (Fallecido), siendo sus descendientes: WALDEMAR QUILES RODRÍGUEZ, ANA D. QUILES RODRÍGUEZ; La *Sucesión* de **NEFTALÍ QUILES RODRIGUEZ** (Fallecido), siendo éstos LUISA DOE Y JOEL DOE, OLGA QUILES RODRÍGUEZ, RUBÉN QUILES RODRIGUEZ, ZENIA QUILES RODRÍGUEZ, DUAMEL QUILES RODRÍGUEZ, EDWIN QUILES RODRÍGUEZ, JULIO QUILES RODRÍGUEZ; La *Sucesión* de **ISABEL QUILES RODRÍGUEZ** (Fallecida), siendo sus descendientes, LUIS RAMÓN GONZÁLEZ QUILES, ERNESTO GONZÁLEZ QUILES, LIDIA GONZÁLEZ QUILES, EMILIO GONZÁLEZ QUILES, JUAN DOE Y JUANA DOE; La *Sucesión* de **JOSÉ QUILES RIVERA** (Fallecido), siendo sus descendientes, MIGUEL QUILES ROMÁN, CARMITA QUILES ROMÁN t/c/p CARMEN QUILES ROMÁN, MILAGROS QUILES ROMÁN, SIGFREDO QUILES ROMÁN, CARLOS QUILES ROMÁN, LUISA QUILES ROMÁN t/c/p CARMEN LUISA QUILES ROMÁN, MARY DOE Y JOHN DOE; La *Sucesión* de **BERTO QUILES RIVERA** (Fallecido), siendo sus descendientes NILDA QUILES, EDITH QUILES, GRISELA QUILES, RUTHIE QUILES, JANE DOE Y JOSÉ DOE; La *Sucesión* de **ISMAEL QUILES RIVERA** (Fallecido), siendo sus hijos MELBA QUILES PÉREZ, SIGFREDO QUILES PÉREZ, LUIS QUILES PÉREZ, LISEL QUILES PÉREZ t/c/p EGLAEL QUILES PÉREZ, TITO QUILES PÉREZ t/c/c REYNALDO QUILE PÉREZ, LUIS DOE y MARÍA DOE; La *Sucesión* de **JUANA QUILES RIVERA** (Fallecida), siendo sus descendientes, JUAN RODRÍGUEZ QUILES, NEFTALI RODRÍGUEZ QUILES, LUZ RODRIGUEZ QUILES, ISRAEL RODRIGUEZ QUILES, IRIS RODRIGUEZ QUILES, JOSÉ RODRIGUEZ QUILES, PEDRO DOE y ROSA DOE, y la *Sucesión* de **ERNESTO QUILES RIVERA** (Fallecido), compuesta por DE LUZ DOE Y LUIS DOE
Demandados-Apelantes

Apelación
procedente
del Tribunal
de Primera
Instancia,
Sala de
Camuy

Caso Núm.
CD2006-01109

KLAN2021
00259

Sobre:

Declaratoria
de Servidumbre

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, el Juez Ronda Del Toro y la Juez Rivera Pérez¹

Rivera Pérez, Jueza Ponente

¹ Conforme a la Orden Administrativa OATA-2022-062 emitida el 15 de marzo de 2022 la cual designa a la Jueza Rivera Pérez en sustitución del Juez Ramos Torres por haberse acogido a los beneficios del retiro.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de noviembre de 2022.

Comparecen ante este Tribunal los señores(as) Rubén, Edwin, Zenia, Sigfredo, Olga I., Ana D., Duhamel y Waldemar todos de apellidos Quiles Rodríguez (en adelante, codemandados-apelantes o Sucn. del Sr. Juan Quiles Cuba), y nos solicitan que revoquemos la *Sentencia* dictada el 4 de septiembre de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Camuy (en adelante, TPI), y notificada de forma enmendada el 14 de diciembre de 2020.² Mediante la referida sentencia el TPI declaró Ha Lugar la Demanda sobre Declaratoria de Servidumbre de Paso concediéndole a los demandantes-apelados una segunda servidumbre de paso a su favor como predio dominante.

-I-

El 19 de abril de 2006, el Sr. Pérez Pérez (en adelante, demandante-apelado) presentó una *Demanda* al amparo del Art. 501 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 1732.³ En la demanda se alegó que el Sr. Pérez Pérez era dueño en pleno dominio de la siguiente propiedad:

RUSTICA: Parcela tres radicada en el barrio Quebrada del término municipal de Camuy, Puerto Rico, con una cabida superficial de TRES CUERDAS CON CUATROCIENTOS ONCE MILÉSIMAS DE CUERDA (3.411 CUERDAS), y en lindes por el Norte, con terreno propiedad de la Sucesión Teodosia Torres; Sur, con terrenos propiedad de Antonio Rivera y con el remanente de la finca principal de la cual se segrega, propiedad de José Rivera Serrano; Este, con remanente de la finca principal y terrenos propiedad de Alberto Rivera y Oeste, con terrenos propiedad de Juan Quiles.

Consta inscrita esta finca en el Registro de la Propiedad al Tomo 129 de Camuy, Finca 6753, Folio 275. Tiene a su favor una servidumbre de paso de cinco metros de ancho, partiendo del punto sureste de la finca principal y corriendo en dirección (que es el sirviente), por una distancia de ciento ochenta y siete punto cincuenta

² Véase: Exhibit XXXIII de la Apelación, págs. 182-200.

³ El derogado Código Civil de Puerto Rico de 1930, era el vigente y aplicable al momento de los hechos. Además, véase Exhibit II de la Apelación, págs. 4-6.

metros [187.50 mts] de largo hasta llegar al punto sureste del solar tres que es el predio. Esta se constituyó gratuitamente.

La parte demandante-apelada en la demanda alegó que, aunque su propiedad tiene constituida una servidumbre de paso como predio dominante, la cual consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, solicitó que se le constituyera una segunda servidumbre de paso a su favor debido a que parte de su propiedad no tiene acceso adecuado a la vía pública más cercana, haciendo de su propiedad una finca enclavada.

El 19 de julio de 2006, el codemandado-apelante, el Sr. Rubén Quiles Rodríguez presentó su *Contestación a la Demanda*.⁴ En síntesis, negó las alegaciones de la demanda y levantó como defensas afirmativas que, la demanda dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio, que dejaba de acumular partes indispensables, y que la propiedad alegadamente enclavada tiene un acceso habilitado por otro lugar que no es intransitable.

El 30 de octubre de 2007, la parte demandante-apelada presentó su *Demanda Enmendada* a los fines de incluir en el litigio a todos los miembros de la Sucn. del Sr. Juan Quiles Cuba.⁵ A su vez, alegó que le era imposible acceder su residencia utilizando la servidumbre mencionada pues la misma era intransitable debido a una hondonada con terreno irregular, lleno de maleza, sin pavimentar y cuyo paso era totalmente oneroso tanto por la larga distancia de esta con la carretera principal y porque tampoco estaba habilitada para el paso humano. Además, arguyó que lo alegado era verificable mediante inspección ocular. Finalmente, solicitó el establecimiento de la servidumbre de paso por la propiedad de la Sucn. del Sr. Juan Quiles Cuba por ser este el acceso más fácil, más corto al camino público y menos oneroso al predio sirviente. Los miembros incluidos de la Sucn.

⁴ Véase: Exhibit II de la Apelación, págs. 4-6.

⁵ Véase: Exhibit III de la Apelación, págs. 7-12.

de Juan Quiles Cuba contestaron la Demanda Enmendada el 22 de abril de 2008.⁶

El 3 de junio de 2008, los codemandados-apelantes, el Sr. Edwin Quiles Rodríguez, la Sra. Zenia Quiles Rodríguez, el Sr. Sigfredo Quiles Rodríguez, la Sra. Olga I. Quiles Rodríguez, la Sra. Ana D. Quiles Rodríguez, el Sr. Duhamel Quiles Rodríguez y el Sr. Waldemar Quiles Rodríguez, presentaron *Solicitud de Sentencia Sumaria* a su favor al amparo del Art. 500 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1731.⁷ En su solicitud alegaron que: (1) una finca enclavada es una que está entre otras ajenas y no tiene acceso a la vía pública; (2) que el propio artículo no reconocer un derecho a tener acceso a una parte específica de una finca, ni a una estructura en particular; y (3) levantaron como argumento que, la finca de los demandantes-apelados ya tiene una primera servidumbre de paso debidamente inscrita.

El 6 de agosto de 2008, los demandantes-apelados presentaron *Réplica a Moción Solicitando Sentencia Sumaria* en la cual alegaron afirmativamente que existen barreras naturales en su finca que les impiden ganar acceso a la vía pública desde su residencia.⁸ Además, arguyeron que el lado oeste de su finca, donde ubica su residencia, está enclavada por barreras naturales, y argumentaron que existían controversias reales que impedían que se dispusiera del caso por la vía sumaria. Ante la controversia trabada, el TPI ordenó a las partes a someter sendos memorandos de derecho en apoyo a sus alegaciones, y así lo hicieron.⁹ El 27 de enero de 2009, el TPI dictó *Resolución* declarando No Ha Lugar la Sentencia Sumaria.¹⁰ En su dictamen, el TPI determinó que existían tres (3) factores a considerar para determinar si procedía o no la concesión de la servidumbre, que son seguridad, practicabilidad o suficiencia y aprovechamiento de la finca.

⁶ Véase: Exhibit IV de Apelación, págs. 13-14.

⁷ Véase: Exhibit V de la Apelación, págs. 15-28.

⁸ Véase: Exhibit VI de la Apelación, págs. 29-32.

⁹ Véase: Exhibit VII y VIII de la Apelación, págs. 33-36 y 37-39.

¹⁰ Véase: Exhibit IX de la Apelación, págs. 40-42.

Inconforme con la anterior determinación, el 9 de febrero de 2009, los codemandados-apelantes presentaron *Moción de Reconsideración*.¹¹ Ese mismo día, el TPI, emitió una *Orden* mediante la cual declaró No Ha Lugar la Reconsideración.¹² Nuevamente inconformes, el 25 de febrero de 2009, los demandados-apelantes recurrieron mediante recurso de *Certiorari* ante esta Curia.¹³ Este Tribunal, al igual que el foro de instancia, determinó que existían controversias de hecho que debían dilucidarse en un juicio plenario. Por lo tanto, el 31 de marzo de 2009, este Tribunal dictó *Resolución* denegando el recurso instado.¹⁴

Luego de varios trámites procesales,¹⁵ el 25 de enero de 2017, las partes y sus representantes legales presentaron el *Informe sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados*,¹⁶ y el mismo fue aprobado por el Foro de Instancia. Posteriormente, el 22 de octubre de 2019, a solicitud de la parte demandante-apelada, el TPI celebró una vista de inspección ocular y señaló vista en su fondo para el 12 y 13 de febrero de 2020. El juicio en su fondo se celebró el 12 de febrero de 2020.

Finalmente, luego de aquilatada la prueba documental y testifical desfilada, el 4 de septiembre de 2020 el TPI dictó *Sentencia*, notificada y archivada en autos el 28 de octubre de 2020.¹⁷ Mediante dicho dictamen, el TPI concedió una servidumbre de paso a favor de la finca de los demandantes-apelados como predio dominante a través de

¹¹ Véase: Exhibit X de la Apelación, págs. 43-46.

¹² Véase: Exhibit XI de la Apelación, pág. 47.

¹³ Véase: Exhibit XII de la Apelación, págs. 48-59.

¹⁴ Véase Exhibit XIII de la Apelación, págs. 60-71.

¹⁵ Luego del inicio del juicio en su fondo, el 20 de febrero de 2014, los codemandados-apelantes presentaron *Solicitud de Relevo de Sentencia*, por alegada falta de partes indispensables, pues no se habían traído al pleito a todos los colindantes de la parte demandante-apelada. Véase: Exhibit XXI de la Apelación, págs.106-107. El mismo día, los codemandados-apelantes presentaron *Solicitud de Nuevo Juicio*, alegando que el camino en controversia, indicado como municipal, era de hecho, uno privado. Véase: Exhibit XXII-A de la Apelación, págs. 108-111. El 31 de octubre de 2016, el TPI emitió *Resolución y Orden*, declarando Con Lugar la *Moción en Solicitud de Relevo de Sentencia y de Nuevo Juicio*. Consecuentemente, se dejó sin efecto la Sentencia emitida el 4 de septiembre de 2012, y se señaló *Conferencia con Antelación al Juicio* para el 25 de enero de 2017. Véase: Exhibit XXV de la Apelación, pág. 139.

¹⁶ Véase: Exhibit XXXII de la Apelación, págs. 167-181.

¹⁷ Véanse: Exhibit XXXIII de la Apelación, págs.182-200 y Exhibit XXXIV de la Apelación, pág. 201.

la finca de los demandados como predio sirviente. Además, el TPI dictaminó lo siguiente:

Una vez la presente advenga final y firme, las partes sugerirán el nombre de tres tasadores profesionales, de los cuales el tribunal escogerá uno para que valore los dos (2) predios y rinda el correspondiente informe de valoración. La parte demandante pagará los honorarios del tasador y consignará en la secretaría del tribunal el valor tasado de los predios que componen la servidumbre. Se ordena al Honorable Registrador de la Propiedad, una vez la presente sentencia sea final y firme y se haya emitido resolución sobre la consignación del valor de la servidumbre, que inscriba la servidumbre a favor del predio dominante que es el descrito en la determinación número ocho (8) de la presente y de estar el predio sirviente, propiedad de los demandados inscrito en el Registro de la Propiedad, se inscriba la servidumbre como gravamen en dicha finca, previo el pago de los aranceles registrales correspondientes.¹⁸

Luego de que el TPI enmendara la notificación de la sentencia del 14 de diciembre de 2020, insatisfechos con la determinación del TPI, el 28 de diciembre de 2020, la parte apelante-demandada presentó *Moción de Reconsideración*.¹⁹ No obstante, el 17 de marzo de 2021, el TPI la declaró No Ha Lugar, mediante *Resolución* notificada el 18 de marzo de 2020.²⁰

Inconforme con el dictamen, el 16 de abril de 2021, la Sucn. de Juan Quiles Cuba compareció ante este Tribunal mediante escrito de *Apelación Civil* e hizo los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR: Incidió y erró el TPI al concederle a la parte demandante una SEGUNDA servidumbre de paso a favor de su propiedad- como predio dominante- a pesar de que ya ésta tiene una servidumbre de paso la cual está debidamente constituida e inscrita en el Registro de la Propiedad, que da acceso directo a vía pública y a su vez es segura, suficiente y está asfaltada.

SEGUNDO ERROR: Incidió y erró el TPI al conceder esa SEGUNDA servidumbre de paso en perjuicio de la propiedad de la parte demandada- como predio sirviente- a pesar de que la misma no colinda con vía pública alguna[,] lo cual redundaría en la imposición de un gravamen contrario a derecho.

TERCER ERROR: Incidió y erró el TPI al no desestimar la demanda a pesar de que la parte demandante[,] dejó de

¹⁸ *Íd.* a la pág. 200.

¹⁹ Véase: Exhibit XXXV de la Apelación, págs. 213-229.

²⁰ Véase: Exhibit XXXVIII de la Apelación, pág. 230-231.

acumular, como partes indispensables, a todos y cada uno de sus colindantes que a su vez tienen acceso a la vía pública más cercana, para así cumplir con el requisito de que el paso debe darse desde el punto menos perjudicial al predio sirviente.

CUARTO ERROR: Incidió y erró el TPI al no desestimar la demanda a pesar de que la parte demandante no presentó en juicio plenario prueba alguna de carácter documental, testimonial o pericial para establecer la indemnización correspondiente equivalente al valor del terreno y el importe de los perjuicios que se le cause a la parte demandada, como propietaria del predio sirviente.

El 23 de julio de 2021, los demandados-apelantes, compareció ante este Tribunal mediante su *Alegato del Demandante-Apelante*. Una vez estipulada la transcripción de la prueba oral, se aceptó *Alegato Suplementario de la Parte Demandante-Apelante* el 30 de agosto de 2021.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes y la transcripción estipulada de la prueba oral, procedemos a disponer de la controversia ante nuestra consideración. Veamos.

-II-

A.

Conforme dispone el Art. 456 del ya derogado Código Civil de Puerto Rico de 1930 (en adelante, Código Civil), 31 LPRA sec. 1631,²¹ la servidumbre constituye un gravamen impuesto sobre un inmueble denominado *predio sirviente*, en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, denominado predio dominante. Véase: *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, 161 DPR 160 (2004). Esta figura jurídica dispone que el derecho de servidumbre es uno subjetivo, de carácter real y perpetuo, capaz de concederle la facultad de obtener determinado goce o utilidad proveniente de un fundo a favor de otro ajeno. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil; Los bienes; Los derechos reales*, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 2005, T. II, Cap. XIV, pág. 355. Dicho esto,

²¹ Hacemos referencia al ya derogado Código Civil de Puerto Rico de 1930, por estar el mismo vigente y aplicable al momento de los hechos.

el derecho de servidumbre constituye un límite al derecho de propiedad en su plenitud, ello dado a que su ejercicio suprime las libertades del titular de la finca gravada en cuando al disfrute que, de otro modo, ostentaría sobre su inmueble. J.R. Vélez Torres, *op, cit.*, pág. 359.

La servidumbre de paso, por definición, se limita a conceder el derecho de uso al titular del predio dominante, más no le concede el derecho de excluir al dueño del predio sirviente ni de impedir que este utilice su propiedad de forma compatible con la servidumbre que la grava. 31 LPRA sec. 1656. Nuestro Más Alto Foro Judicial explicó que,

[e]l propietario del predio dominante no adquiere por indemnización la propiedad del paso, sino solamente el derecho de servidumbre, que no implica expropiación, sino limitación de la propiedad. En virtud de eso, el dueño del predio sirviente puede seguir utilizando éste como mejor le convenga, a condición siempre de no obstaculizar el paso. *López Amaral v. Márquez*, 102 DPR 239, 244-245 (1974).

Dicho lo anterior, el Art. 481 del Código Civil, *supra*, 31 LPRA sec. 1673, reconoce el derecho dominical del dueño del predio sirviente sobre la servidumbre constituida al disponer que, en determinadas circunstancias, este puede variar la servidumbre, siempre y cuando provea otro lugar igualmente cómodo y que no resulte perjudicial a los que tengan derecho a su uso. Conforme expresado por el tratadista J. Castán Tobeñas, el propietario del predio sirviente tiene el deber de procurar que el ejercicio de su derecho sobre la servidumbre resulte lo menos gravoso posible para el sirviente. J. Castán Tobeñas, *Derecho civil español, común y floral*, 15ta ed. Rev., Madrid, Ed. Reus (1994) T. II, Vol. II, págs. 159-160. Sobre el asunto, el Art. 479 del Código Civil, *supra*, 31 LPRA sec. 1671, permite al propietario del predio dominante hacer, a su costo, en el predio sirviente las obras necesarias para el uso y la conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa y ocasionando la menos incomodidad posible al dueño del predio sirviente.

De otra parte, el Código Civil, *supra* establece que el derecho real de servidumbre se puede constituir por: (1) ley; (2) título; (3) signo aparente o (4) prescripción adquisitiva. Véase: Arts. 473-475 y 477 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1651-1653 y 1655.

Cónsono con lo anterior, las servidumbres se clasificarán según su uso. Estas pueden ser: continuas o discontinuas; por sus signos en aparentes o no aparentes; por el sujeto en positivas o negativas; y por su origen, en legales o voluntarias. 31 LPRA secs. 1634, 1635 y 1638. Estas, pueden establecerse “en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no pertenezca la finca gravada”. Art. 466 del Código Civil, *supra*, 31 LPRA sec. 1632.

A tenor con el modo de su exteriorización, las servidumbres pueden catalogarse como aparentes, por constantemente expuestas y a la vista de las personas en virtud de los signos que revelan su uso. 31 LPRA sec. 1634. Por otro lado, las servidumbres son positivas cuando le imponen al dueño del predio sirviente la obligación de hacer o dejar de hacer algo. 31 LPRA sec. 1635. Cuando hablamos de servidumbres prediales, el Código Civil, *supra*, establece que estas constituyen un derecho real, es decir, por ser servidumbres impuestas sobre una propiedad generan ciertas obligaciones que sólo se deben en cuando al bien mismo y no en cuando a su dueño. 31 LPRA sec. 1633. Catalogadas de este modo, el ordenamiento jurídico reconoce que las servidumbres, además de ser inseparables del predio al que pertenecen, son también indivisibles. 31 LPRA sec. 1637. Por lo tanto, de segregarse el predio sirviente, la servidumbre que lo grava no se modificará y cada lote que surja de la finca original o finca matriz, está obligado a tolerarla en la parte que le corresponda. Por ende, cuando media la división del predio dominante en más de una finca, cada porcionero está facultado para usar por entero la servidumbre en cuestión, sin alterar el lugar de su uso y sin gravarla de forma alguna. 31 LPRA sec. 1638.

En cuanto a lo que nos atañe, el Art. 500 del Código Civil, *supra*, reza como sigue:

El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa correspondiente indemnización.

Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante, estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se le causen al predio sirviente. [...] 31 LPRA sec. 1731.

En cuanto a la controversia ante nuestra consideración, el Tribunal Supremo de Puerto Rico se expresó al respecto en el caso de *Zayas v. Sucn. Daleccio*, 80 DPR 158 (1957). En el mencionado caso, nuestro Más Alto Foro Judicial estableció los criterios a considerarse para que se pueda conceder una segunda servidumbre de paso cuando ya existe una constituida. Estos criterios son los siguientes:

(1) se estimará que un predio no tiene salida a camino público, no solo cuando el predio no la tenga en absoluto, si no también cuando teniéndola, la misma no es bastante **segura, practicable o suficiente**; (2) la servidumbre ha de imponerla la necesidad del predio dominante, debiendo determinarse la anchura de la servidumbre con arreglo al interés (necesidad del predio dominante); (3) la servidumbre de tránsito podrá modificarse, después de establecida, según lo exijan las necesidades del predio dominante; impuesto el paso en atención a las necesidades del predio dominante, la servidumbre sobre el predio sirviente no tiene más remedio que sufrir las contingencias y variaciones de estas necesidades; (4) si la necesidad del predio dominante requiere una vía más ancha que la del camino público, podrá exigir otra, porque aquella es como si no existiese; (5) el dueño del predio dominante no tendrá derecho a exigir la servidumbre de paso cuando el aislamiento de su predio provenga de actos de la propia voluntad del dueño, como es el caso de haber construido con edificaciones la salida al camino existente; (6) **las servidumbres de paso deben concederse con vista a la necesidad y al mejor aprovechamiento del predio dominante y no a su comodidad y la necesidad debe ser presente, o sea, de realización inmediata y no futura, o sea, remota y especulativa.** (énfasis suplido). *Íd.*, a la pág. 181.

Como mencionamos anteriormente sobre los modos de adquisición de una servidumbre, estos son mediante una ley, un título

o un signo aparente.²² Sin embargo, en cuanto a las servidumbres de paso, **por estas ser discontinuas**, se pueden adquirir **únicamente mediante título, previo a la indemnización correspondiente.**²³ Es decir, que la falta de título solo se podrá suplir mediante una escritura de reconocimiento del suelo del predio sirviente, o mediante sentencia firme. Ello pues, este tipo de servidumbre no se presume, por lo tanto, **hay que probar su constitución, toda vez que imponen un gravamen sobre el predio sirviente que no puede otorgarse livianamente.** *Ciudad Real v. Municipio Vega Baja*, 161 DPR 160, 171 (2004).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *Zayas v. Sunc. Daleccio*, supra, resolvió que “[l]a concesión de una servidumbre de paso es siempre una excelente oportunidad para la aplicación práctica del concepto jurídico de la razonabilidad”. *Íd.*, a la pág. 182. Nuestro más alto foro, estableció que el TPI debe evaluar los méritos de una solicitud y así descartar que sea infundada e inspirada en la comodidad del demandante o no y si es práctica, segura y suficiente. *Íd.*

B.

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que, “ante la ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión, no se favorece la intervención de los tribunales apelativos para revisar la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia”. *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021). Al respecto, el Tribunal Supremo ha expresado que “la tarea de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió depende en gran medida de la exposición del juez o la jueza a la prueba

²² Puntualizamos que la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 30 LPRA sec. 6001 *et seq.*, dispone que en el Registro Inmobiliario se inscribirán: “[l]os títulos que constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, hipoteca, servidumbres y otros derechos reales”. 30 LPRA sec. 6011(2).

²³ Art. 500 del Código Civil, 31 LPRA sec.1731.

presentada, lo cual incluye, entre otros factores, ver el comportamiento del testigo mientras ofrece su testimonio y escuchar su voz”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013). De esta manera, “la llamada deferencia judicial está predicada en que los jueces de las salas de instancia están en mejor posición para aquilatar la prueba testifical porque tienen la oportunidad de oír, ver y apreciar el comportamiento del testigo”. *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, pág. 219; *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013).

Incorre en pasión, prejuicio o parcialidad “aquel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que someta prueba alguna”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 782. Por su parte, el error manifiesto ocurre cuando el foro apelativo queda convencido de que se cometió un error, a pesar de que haya evidencia que sostenga las conclusiones de hecho del tribunal, porque existe un conflicto entre las conclusiones y el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida. *Íd.*, pág. 772. Véase, además, *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996).

En cuanto al concepto “error manifiesto”, el Tribunal Supremo ha expresado que “se incurre en un error manifiesto cuando la apreciación de esa prueba se distancia de la realidad fáctica o es inherentemente imposible o increíble”. *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 859 (2018), citando a *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 816, (2002). Por lo tanto, la facultad de los tribunales apelativos para sustituir el criterio de los tribunales de instancia se reduce a aquellas circunstancias en las que, a la luz de la prueba admitida, “no exista base suficiente que apoye su determinación”. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, 203 DPR 783, 794 (2020); *Pueblo v. Toro Martínez*, supra, pág. 859. Como es conocido, las diferencias de criterio jurídico no

cumplen con el referido estándar de revisión. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, supra.

C.

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.16.1, establece que en un pleito deben acumularse las personas que tengan un interés común “sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia”. La misma alude a una parte indispensable, que se puede definir como aquella de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia. *López García v. López García*, 200 DPR 50 (2018); *González v. Adm. Corrección*, 190 DPR 14, 46 (2014); *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010).

Es decir que, de verse el pleito en ausencia de la parte, los intereses de esta podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio. *Íd.* Sin embargo, “no se trata de cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro”. *López García v. López García*, supra, pág. 15.

En *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 732-733 (2005), nuestro Tribunal Supremo aclaró que:

[L]a interpretación de [la] [R]egla [16.1] requiere de un enfoque pragmático, es decir, requiere de una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación. Por lo tanto, los tribunales tienen que hacer un juicioso análisis que envuelva la determinación de los derechos de un ausente y las consecuencias de no ser unido como parte en el procedimiento.

Este ejercicio de consideración pragmática de los intereses presentes requiere una evaluación individual a la luz de las

circunstancias particulares existentes en cada caso, y no la utilización de una fórmula con pretensiones absolutas. *Íd.* págs. 549-550; *López García v. López García, supra*, pág. 16; *Romero v. S.L.G. Reyes, supra*, pág. 732. Sobre este particular, el tratadista Cuevas Segarra señala: “[l]a determinación final de si una parte debe o no acumularse depende de los hechos específicos de cada caso individual. Exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”. José Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo II, Publicaciones JTS, 2011, pág. 695. De aquí que, al determinar si una parte es indispensable para adjudicar una controversia, se debe considerar “si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente”. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677 (2012).

También, nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que:

La falta de parte indispensable constituye un planteamiento tan relevante y vital que puede presentarse en cualquier momento, es decir, puede presentarse por primera vez en apelación e incluso puede suscitarse “sua sponte” por un tribunal apelativo ya que, en ausencia de parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción. Además, la omisión de traer a una parte indispensable al pleito constituye una violación al debido proceso de ley de dicho ausente. *Romero v. S.L.G. Reyes, supra*, pág. 733.

Una vez se determina que una persona es parte indispensable en un litigio y que está ausente en el pleito, la acción debe ser desestimada sin perjuicio; es decir, que no tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos con efecto de cosa juzgada. *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 511 (2015); *Romero v. S.L.G. Reyes, supra*, págs. 733-734. Aunque la ausencia de incluir una parte indispensable es motivo para desestimar sin perjuicio la acción instada, a solicitud de parte interesada, el tribunal puede conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando el tribunal pueda asumir jurisdicción sobre ella. *Cirino González v. Adm. Corrección*, 190 DPR 14, 46 (2014). Esto significa

que, mientras esté presente la posibilidad de traer a esa parte al pleito, no procederá la desestimación, sino que se concederá la oportunidad de incluir a dicha parte en el proceso. *Íd.* pág. 47. Lo anterior persigue el “valor jurídico que [...] busca resguardar la protección de las personas ausentes de un pleito, y los posibles efectos perjudiciales que le pueda ocasionar un decreto judicial, además de evitar la multiplicidad de litigios mediante un remedio efectivo y completo”. *López García v. López García, supra*, pág. 18; *Mun. de San Juan vs. Bosque Real, Inc.*, 158 DPR 743, 756 (2003).

-III-

En su escrito de *Apelación Civil*, la parte demandada-apelante alegó en su primer y segundo señalamiento de error que, erró el TPI cuando declaró con lugar la demanda de la parte demandante-apelada, concediéndoles una segunda servidumbre de paso cuando en su propiedad ya existía una que estaba debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Evaluada la prueba documental presentada por las partes, en conjunto a la Transcripción de Prueba Oral (en adelante, T.P.O.), entendemos que el TPI no erró al concluir que procedía conceder la segunda servidumbre de paso.

El Tribunal Supremo ha entendido en una controversia similar en el caso de *Zayas Pizarro v. Sucn. Dalesio, supra*, que establece que, aunque una finca tenga ya una servidumbre de paso inscrita a su favor, puede solicitar al TPI que se le conceda una segunda servidumbre de paso cuando el uso de la primera se torna imposible. El caso establece que, para la concesión de una segunda servidumbre de paso, la primera debe ser una impráctica para el uso y la explotación del fundo y debe ser una no segura y no económica.

En cuanto al primer criterio, los demandantes-apelados presentaron *el Plano de Topografía Para Figurar Posible Calle de Acceso a Propiedad del Sr. Roberto Pérez Pérez Radicada en el Bo. Quebrada, Sector Villanueva, de Camuy* certificado por el Agrimensor Rivera

Villafañe.²⁴ De la evaluación del plano surge que el terreno es uno evidentemente accidentado. Igualmente, en la vista en su fondo, el Agrimensor Rodríguez Sierra, perito de la parte demandante-apelada, testificó que basado en su experiencia y de la observación de la topografía, habría que hacer un movimiento de corte en algunas áreas y relleno en otras para poder tener acceso, debido a lo accidentado del terreno.²⁵ También, testificó que la carretera a construirse sería una bien larga.²⁶ Esto, haría del proyecto uno muy costoso.²⁷ Finalmente, testificó que el único acceso viable a la residencia de los demandantes-apelados es por el camino asfaltado que actualmente se está utilizando, porque es el único acceso viable tanto económicamente como físicamente para poder llegar a su casa por la posición en la cual se encuentra la residencia y el hecho de que por la parte de atrás de la casa hay un risco de alrededor de 17 metros. En resumen, adujo que no es económico ni seguro salir de la casa de los demandantes-apelados hacia la servidumbre preexistente, y que tampoco es un camino transitable mediante vehículos de motor.²⁸

Por su parte, de la inspección ocular que realizó el tribunal, este quedó convencido de que resulta imposible que un vehículo de motor pueda saltar los obstáculos naturales allí existentes. Del mismo modo, quedó probado que los demandantes-apelados no pueden aprovechar la parte Oeste de su propiedad, lugar donde ubica su residencia, ya que esta parte está enclavada, haciendo el predio de los demandados-apelantes el lugar más adecuado para la construcción de otra carretera que les brinde acceso a la vía pública.

Conforme al segundo criterio establecido en *Zayas v. Sucn. Daleccio*, supra, el predio dominante tiene la necesidad de que se le conceda esta servidumbre por el aislamiento de la parte Oeste de su

²⁴ Véase: Anejo I, Alegato Suplementario parte Recurrente.

²⁵ T.P.O., págs.56-59.

²⁶ *Íd.*, pág. 20.

²⁷ *Íd.*

²⁸ *Íd.*, pág. 57-58.

finca debido a la hondonada del terreno. Además, este aislamiento no le es atribuible a la conducta de los demandantes-apelados. La segunda servidumbre sería necesaria para el mejor aprovechamiento de la propiedad de los demandantes-apelados y no es por actuaciones caprichosas como alega la parte demandada-apelante.

En fin, de la prueba presentada, tanto documental como testifical, quedo demostrado que la parte Oeste del fundo de los demandantes-apelados está enclavada y que la servidumbre constituida no es ni suficiente, ni segura ni practicable. Por ende, no erró el TPI al conceder la segunda servidumbre de paso. El primero error señalado no se cometió.

En su segundo planteamiento de error, la parte apelante-demandada alegó que erró el TPI cuando le concedió la segunda servidumbre de paso a los demandantes-apelados, en perjuicio de su propiedad como predio sirviente, a pesar de que esta no colinda con una vía pública, lo que resulta en un alegado gravamen contrario a derecho. En cuanto al antedicho señalamiento de error, entendemos que tampoco se cometió.

De la evaluación de la prueba presentada podemos colegir que la finca de los demandados-apelantes en efecto no colinda con una vía pública; sin embargo, está contigua a la propiedad de la parte demandante-apelada y se hace necesario el otorgar la segunda servidumbre de paso para garantizar un acceso adecuado a la misma. La prueba estableció que el camino de acceso desde la Carretera Estatal 455 hasta la finca de los demandados-apelantes, es uno municipal o público. Además, mediante la Escritura Pública Núm. 18, otorgada ante Notario el 8 de febrero de 1995,²⁹ se evidenció que la franja de terreno en cuestión, por donde transitan los vecinos del sector, fue segregada y dedicada a uso público, según solicitado por

²⁹ Véase: Apéndice IX, *Escritura de Segregación y Cesión*, de Apelada, págs. 37-42.

ARPE.³⁰ Estas fueron transferidas al Municipio de Camuy mediante la antedicha Escritura, en la cual el Alcalde de Camuy, Honorable William Rosales Pérez, aceptó las dos franjas para uso público municipal y se comprometió a brindarles mantenimiento y conservación. Por tanto, la determinación del foro revisado no es contraria a derecho en cuanto a la designación del predio sirviente.

Por su parte, en el tercer señalamiento de error, alegó la parte demandada-apelante que erró el TPI cuando no desestimó la demanda a pesar de que los demandantes-apelantes dejaron de acumular a todos y cada uno de los colindantes como partes indispensables, cuando estos tienen acceso a la vía pública más cercana, para cumplir de ese modo con el requisito de que el paso debe otorgarse por el punto menos perjudicial al predio sirviente. Esta controversia fue ya resuelta por el TPI mediante *Resolución* dictada el 5 de septiembre de 2018.³¹ En la mencionada determinación el TPI concluyó que, “las fincas colindantes con aquella parte de la propiedad de los demandantes[-apelados] que está enclavada no tienen acceso al camino público.” Por tanto, no era necesario traerlos al pleito, si ningún derecho se les afecta. En efecto, si se ha establecido que una parte indispensable es aquella cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no se puede dictar un decreto final entre las otras partes sin lesionar radicalmente los derechos de la parte ausente, no tiene sentido traer al pleito como partes indispensables a quienes sus derechos no se verían afectados. *García Colón v. Sucn. González*, supra. Es importante puntualizar en el caso de autos, que la presente reclamación fue instada porque el lado oeste de la finca de la parte demandante-apelada, donde ubica su residencia, colinda solamente con la finca de la parte demandada-apelante, no sería necesario traer a los propietarios de las demás fincas colindantes pues estos carecen de acceso al camino público, y por esto,

³⁰ Véase: Apéndice X, *Escritura de Segregación y Cesión*, de la Apelada, págs. 28-36.

³¹ Véase: Apéndice XXIX de la Apelante, págs. 156-159.

sus derechos no se verían afectados por la determinación que tome el tribunal en su determinado momento. En conclusión, no erró el TPI al declarar sin lugar la desestimación de la demanda pues era innecesario traer al pleito a todos los colindantes de la finca de la parte demandante-apelada.

Por último, en su cuarto señalamiento de error, los demandados-apelantes alegaron que erró el TPI al no desestimar la demanda a pesar de que la parte demandante-apelada no presentó en el juicio plenario prueba alguna de carácter documental, testifical o pericial para establecer la indemnización correspondiente equivalente al valor del terreno y el importe de los perjuicios que se le cause a parte demandada, dueña del predio sirviente.

Cierto es que el mencionado Art. 500 del Código Civil, *supra*, establece que, “[e]l propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa correspondiente indemnización”. Sin embargo, en su determinación el TPI dictaminó que, luego de concedido el derecho de servidumbre a favor de la parte demandante-apelada, que dicha servidumbre se valoraría y que su justo valor fuera pagado por los demandantes-apelados a favor de los demandados-apelantes mediante la consignación del importe en el Tribunal. El TPI decretó que la valoración de la servidumbre se hiciera una vez la sentencia fuera final y firme, y les permitió a ambas partes sugerir tasadores para que determinaren el justo valor de la servidumbre en el mercado. En la sentencia revisada el TPI, a su vez, ordenó al Honorable Registrador de la Propiedad que, una vez la presente sentencia fuera final y firme, y se haya emitido resolución sobre la consignación del valor de la servidumbre, que inscribiera la servidumbre a favor del predio dominante. De este modo, el foro primario honró el texto del Art. 500 del Código Civil, *supra*, y el debido proceso de ley de las partes envueltas en el presente litigio. Ello pues,

la valorización de la segunda servidumbre de paso otorgada está condicionada a la determinación final del justo valor de esta en el mercado. Al ser la servidumbre concernida una de carácter constitutivo, es necesario que medie una sentencia final y firme y su posterior inscripción en el Registro Inmobiliario de Puerto Rico para que nazca este derecho real.

Finalmente, ante la ausencia de error, perjuicio o parcialidad por parte del TPI, nos abstendremos de intervenir con las determinaciones de hecho, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad efectuadas por el foro sentenciador por encontrarse este en mejor posición en cuanto a la evaluación de la prueba vertida por ambas partes.

-IV-

Por los fundamentos previamente expuestos, se confirma la *Sentencia Apelada*.

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

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