

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

VIRGEN M. MIRANDA  
CARTAGENA

Apelante

V.

RAFAEL RODRIGUEZ  
CRUZ, NEDALET DIAZ  
FLORES Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
COMPUESTA POR  
AMBOS; JESUS FLORES  
MARCANO; MILAGROS  
FLORES MEDINA;  
ESTADO LIBRE  
ASOCIADO DE PUERTO  
RICO Y LA  
ADMINISTRACION DE  
DESARROLLO Y  
MEJORAS A VIVIENDA,  
OFICINA REGIONAL DE  
CAGUAS

Apelados

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia Sala de  
Caguas

Caso Núm.:  
E AC2005-0056

Sobre:  
Aclaración de  
Colindancia,  
Deslinde y  
Amojonamiento,  
Negativa de  
Servidumbre y  
Daños y Perjuicios

KLAN202200760

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Marrero Guerrero, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de junio de 2023.

Comparece la señora Virgen M. Miranda Cartagena (la apelante) y nos solicita que revoquemos cierta *Resolución* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI), del 6 de septiembre de 2022.<sup>1</sup> Mediante dicha determinación, el TPI sostuvo la procedencia de su *Sentencia Enmendada* dictada el 16 de junio de 2022.<sup>2</sup> Luego de auscultar el derecho aplicable y considerar

<sup>1</sup> Véase apéndice del escrito de la apelante, pp. 129-130.

<sup>2</sup> Véase apéndice del escrito de la apelante, pp. 76-96.

el expediente ante nuestra consideración, confirmamos la *Sentencia* apelada. Veamos.

-I-

El caso ante nos tuvo sus orígenes el 31 de enero de 2005, cuando la apelante presentó *Demanda* contra el señor Rafael Rodríguez Cruz, la señora Nedalet Díaz Flores, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por estos, el señor Jesús Flores Marcano, la señora Milagros Flores Medina, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico (ELA) y la Administración de Desarrollo y Mejoras a la Vivienda (ADMV).<sup>3</sup> En síntesis, y en lo aquí pertinente, sostuvo que los titulares de la parcela núm. 67, los señores Flores, utilizaban ilegalmente 115.1962 metros del terreno de la apelante para llegar hasta su propiedad a pesar de que no existe servidumbre de paso a su favor.

Luego de diversos trámites procesales como, por ejemplo; la desestimación con perjuicio de la *Demanda* el 14 de septiembre de 2007 por no haberse efectuado trámite alguno en los 6 meses anteriores y la revocación de dicho dictamen por este foro apelativo el 11 de junio de 2008<sup>4</sup>; la presentación de una segunda y una tercera enmienda a la *Demanda* el 3 de octubre de 2011<sup>5</sup> y el 17 de mayo de 2013, respectivamente; y la paralización de los procedimientos en cuanto al ELA en virtud del Título III de la Ley PROMESA, el TPI celebró el juicio en su fondo entre los días 24 y 27 de enero de 2022. En su *Sentencia*, tras evaluar tanto la prueba desfilada ante sí como los argumentos de las partes, el foro recurrido hizo las siguientes determinaciones de hechos<sup>6</sup>:

---

<sup>3</sup> Véase apéndice del escrito de la apelante, pp. 1-5.

<sup>4</sup> Caso núm. KLAN0701766.

<sup>5</sup> Véase apéndice del escrito de la apelante, pp. 27-34.

<sup>6</sup> Incorporamos a la presente *sentencia* aquellas determinaciones de hechos pertinentes al caso ante nos. Refiérase a la *Sentencia* recurrida para una lectura de todos los hechos determinados por el TPI.

1. *Del Plano de Mensura y Subdivisión de la Finca La Jurado del año 1943 surge que la parcela número 60 originalmente tenía una cabida de 3,971.6 metros cuadrados.*
2. *El señor Jesús Flores Marcano reside en la parcela número 67 de la comunidad La Jurado en el Barrio Beatriz de Caguas, desde 1953.*
3. *Desde el 1953 al 1960, el señor Flores Marcano no tenía acceso a la vía pública desde su finca, por lo que usaba un camino de matojo para caminar a pie.*
4. *El Sr. Antonio López advino el agraciado de la parcela número 60 del Programa Ayuda Mutua de la Administración de Programas Sociales del Departamento de Agricultura.*
5. *Para finales de la década de 1950, el señor Flores Marcano le solicitó autorización a su vecino don Antonio López, para aquella fecha usufructuario de la parcela número 60, para que le permitiera hacer un camino para la entrada de su casa hacia la carretera principal, utilizando un predio de su parcela.*
6. *El gobierno estatal, con la ayuda del Municipio de Caguas, pavimentó el camino hasta la casa de Flores Marcano.*
7. *El 3 de enero de 1963, el Sr. Antonio López Correa, usufructuario de la parcela número 60, renunció ante la Administración de Programas Sociales del Departamento de Agricultura y Comercio a un predio de su parcela para adjudicársela a su cuñada Lucía Concepción, a quien le decían Lupe, como hogar seguro para ella y su hijo.*
8. *El 22 de mayo de 1963, la Junta de Planificación aprobó la subdivisión de la parcela número 60, quedando la parcela número 60-A con una cabida de 450 metros cuadrados.*
9. *La parcela número 67 está inscrita en el Registro de la Propiedad con la siguiente descripción:*  
  
*RÚSTICA: Parcela marcada con el número 67 en el plano de parcelación de la comunidad rural La Jurado, del Barrio Beatriz del término municipal de Caguas; con una cabida superficial de 1.52 cuerda equivalente a 3,90.20 metros*

*cuadrados. En lindes por el NORTE con la calle número uno de la comunidad. Por el SUR con la parcela número 60 de la comunidad. Por el ESTE con la Parcela 65 de la comunidad. Por el OESTE con la parcela 68 de la comunidad.*

*10. Mediante la Escritura mil doscientos ochenta y uno sobre Segregación y compraventa del 27 de noviembre de 1974, el ELA le vendió a Don Antonio López la parcela número 60 con la siguiente descripción registral:*

*--- RUSTICA: Parcela marcada con el número sesenta (60) en el plano de parcelación de la comunidad rural La Jurado del barrio Beatriz del término municipal de Caguas con una cabida superficial de cero cuerdas con ochomil novecientos sesenta diezmilésimas de otra, equivalente a tres mil quinientos veintiuno punto sesentisiete metros cuadrados (3,521.67mc).*

*---En lindes por el Norte con las parcelas número sesenticinco y sesentisiete de la comunidad. Por el Sur con la parcela número cincuentiocho de la comunidad. Por el Este con la calle número uno de la comunidad. Por el Oeste con la parcela número sesenta "A" de la comunidad.*

*11. El plano de mensura del 1 de diciembre de 1982 realizado por la ADVM establece que la parcela número 60-A tiene una cabida 450 metros cuadrados.*

*12. El 13 de enero de 1983, el ELA segregó de la Parcela 60 un predio de terreno equivalente a setecientos veinte y cinco punto sesenta y nueve metros cuadrados para que formara una finca separada y se la vendió por el precio de un dólar (\$1.00) a favor del señor Pérez Flores y la señora Miranda.*

*13. La Certificación realizada por el Departamento de Vivienda, Administración de la Vivienda Rural, el 13 de enero de 1983 indica que la descripción de la parcela número 60-A es la siguiente:*

*---"RUSTICA: Parcela marcada con el número sesenta A en el plano de parcelación de la comunidad rural La Jurado del barrio Beatriz del término municipal de Caguas con una cabida superficial de setecientos veinte y cinco punto setenta y nueve metros cuadrados.-----*

*---En lindes por el Norte con la parcela número sesenta y ocho de la comunidad. Por el Sur con calle de la comunidad. Por el Este con la parcela número setenta de la comunidad. Por el Oeste con calle de la comunidad". -----*

*14. Según consta en el Registro de la Propiedad, la parcela número 60-A perteneciente a la parte demandante tiene una cabida de 725.79 metros cuadrados.*

15. *Esta cabida de 725.79 metros cuadrados de la parcela número 60-A no fue aprobada por la Junta de Planificación.*
16. *Actualmente el señor Jesús Flores reside junto a su hija Milagros Flores Medina en la parcela número 67.*
17. *La parcela número 60 está ubicada al frente de la parcela número 67.*
18. *El camino objeto de la controversia mide 10 pies de ancho.*
19. *Desde que el camino objeto de la controversia fue construido, el señor Jesús Flores siempre lo ha utilizado para entrar y salir de su propiedad.*
20. *La parcela número 67 no tiene acceso por la Calle 1 porque donde se supone que iba la calle, alguien construyó una casa.*
21. *La parcela número 60-A no tiene carga o gravamen ni servidumbre de paso en favor a parcela, predio o persona alguna.*
22. *La parcela número 60-A colinda con la propiedad de la parte codemandada, los esposos Rodríguez-Díaz.*
23. *La parcela número 60-A no colinda con la parcela número 67, perteneciente a don Jesús.*
24. *La Certificación Registral de la parcela número 60 indica que la cabida es de 3,521.67 metros cuadrados.*
25. *El acceso a la vía pública más viable y menos oneroso para la parcela número 67 es el camino objeto de la controversia.*
26. *El perito de la parte demandada estableció que el costo de adaptar un acceso a la casa del señor Flores es altamente costoso porque hay que hacer movimientos de tierra bastante alto, dado de lo inclinado de los terrenos y hay que sostenerlos con muros de contención, lo cual representa un alto riesgo para las estructuras ubicadas en las parcelas contiguas y, además, un alto costo.*
27. *La parcela número 67 está enclavada.*
28. *El camino objeto de la controversia representa el acceso más viable y de menos perjuicio para la parcela número 67.*

29. *El camino objeto de la controversia no es parte de la parcela número 60-A, sino de la parcela número 60.*

30. *Existe una doble inmatriculación en el Registro de la Propiedad de una porción del terreno que pertenece a los codemandados, los esposos Rodríguez.*

31. *Existe una diferencia en cabidas físicas y las cabidas consignadas en los documentos en que se transfieren títulos por la AMDV en las Parcelas objeto de la controversia.*

Tras lo anterior, el TPI destacó que el camino objeto de la controversia es una servidumbre de paso de signo aparente, susceptible de ser adquirida por prescripción y reiteró que la prueba demostró que el camino no es parte de la Parcela 60-A. También, concluyó que la cabida de 725.97 metros de la parcela 60-A constituyó un error de la ADMV ya que realizó una adjudicación excesiva de terrenos a la señora Miranda y a su entonces esposo y destacó que dicho error debía ser corregido. Por lo tanto, y por resolver que se trataba de un error administrativo cuyo efecto era crear una discrepancia entre la realidad registral y extra registral, resolvió que la Parcela 60-C tiene una cabida de 1,146.2006 metros cuadrados y que la Parcela 60-A cuenta con una cabida de 450 metros cuadrados.

Ante esto, la parte apelante presentó ante el TPI su *Moción en Solicitud de Eliminación de Referencia de Testimonio de Perito, Reconsideración al amparo de la Regla 47 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada, y Solicitud de Determinaciones de Hecho y Derecho Adicional al amparo de la Regla 43.1 de Procedimiento de 2009, según enmendada* el 1 de julio de 2022.<sup>7</sup> No obstante, el 12 de septiembre de 2022 el TPI emitió su *Resolución* declarando sin lugar la solicitud de la apelante.<sup>8</sup> Inconforme, dicha parte acude

---

<sup>7</sup> Véase apéndice del escrito de la apelante, pp. 97-117.

<sup>8</sup> Véase apéndice del escrito de la apelante, pp. 129-130.

ante nos alegando que el foro recurrido incidió de las siguientes maneras:

1. *Erró el Tribunal de Primera Instancia Sala de Caguas al declarar No Ha Lugar a la Moción en Solicitud de Eliminación de Referencia de testimonio de perito.*
2. *Erró el Tribunal de Primera Instancia Sala de Caguas al declarar No Ha Lugar a la Moción de Reconsideración al amparo de la Regla 47 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada.*
3. *Erró el Tribunal de Primera Instancia Sala de Caguas al declarar No Ha Lugar la Solicitud de Determinaciones de Hecho Adicional al amparo de la Regla 43.1 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada.*
4. *Erró el Tribunal de Primera Instancia Sala de Caguas al declarar No Ha Lugar la demanda en completo menosprecio de la prueba testifical desfilada, así como la prueba documental admitida en evidencia.*

-II-

-A-

El derecho de servidumbre se define como uno subjetivo, de carácter real y perpetuo, que concede un poder obtener un goce o utilidad de un fundo en beneficio de otro fundo ajeno. *Ciudad Real v. Municipio Vega Baja*, 161 DPR 160 (2004). El art. 465 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 1631<sup>9</sup> define el derecho de servidumbre como un gravamen impuesto sobre un inmueble, denominado predio sirviente, en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, denominado predio dominante. Adicionalmente, se entiende que las servidumbres son inseparables de las fincas a la que activa o pasivamente pertenecen. Art. 470 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1636. Por su naturaleza, las servidumbres son indivisibles, por lo que si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede pasar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni

---

<sup>9</sup> Hacemos referencia a las disposiciones del Código Civil vigente al momento de originarse la controversia entre las partes.

gravándola de otra manera. Art. 471 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1637.

El Código Civil de 1930 clasifica las servidumbres según su naturaleza o características, ya sea por razón de su origen, por su visibilidad o por su contenido. En virtud de su origen, las servidumbres pueden ser voluntarias o las legales y forzosas. Art. 472 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1638; *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 DPR 114 (1997). Mientras que las primeras dependen de la voluntad de los propietarios, las segundas son aquellas cuyo título de constitución es la ley y, por lo tanto, el dueño del predio destinado a sufrirlas no puede impedir su nacimiento. *Ciudad Real v. Municipio Vega Baja, supra*.

Así, el art. 485 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1701, dispone que las servidumbres legales pueden clasificarse como de utilidad pública o de interés particular. Aquellas que se establecen para utilidad pública o comunal, se rigen por las leyes y reglamentos especiales que las determinan y, en defecto de estas, por las disposiciones del Código Civil relativas a las servidumbres en general. Art. 486 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1702. De otro lado, las servidumbres establecidas en interés de particulares se rigen por las disposiciones del Código Civil siempre que no contradigan las disposiciones de las leyes y reglamentos especiales que les aplique. Art. 487 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1703.

Por su parte, el art. 468 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1634, dicta que las servidumbres pueden ser continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes. Las continuas son aquellas cuyo uso pueden ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre y, a *contrario sensu*, las discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre. A su vez, las aparentes son las que se anuncian y están



continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas. Las no aparentes son las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia. *Íd.*

Las servidumbres se pueden adquirir por ley, mediante título, por prescripción o por signo aparente. Específicamente, las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, aparentes o no, pueden adquirirse en virtud de título únicamente. Art. 475 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1653. El término título se entiende como el acto jurídico creador del derecho de servidumbre. J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, 4ta ed., Madrid, 2002, Tomo II, pág. 365.

Por su parte, en cuanto a las servidumbres de paso, se ha sostenido que, con arreglo a su exteriorización, las mismas pueden ser aparentes o no aparentes. *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada, supra*. En cuanto a su ejercicio, son de naturaleza discontinua, pues dependen de los actos del hombre para su aprovechamiento. *Íd.* Es precisamente debido a tal discontinuidad que, en virtud del art. 475 del Código Civil de 1930, *supra*, las servidumbres de paso, como norma general, son adquiridas mediante título. No obstante, y a modo de excepción, este tipo de servidumbres pueden ser adquiridas mediante la existencia de un signo aparente, siempre y cuando cumplan con las disposiciones del art. 477 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1655, a saber:

*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.*

Más aún, nuestro Tribunal Supremo ha establecido que la circunstancia de que una finca tenga acceso a un camino público no impide el reconocimiento de una servidumbre de paso aparente,

si acontecen los requisitos exigidos en el art. 477 del Código Civil de 1930, *supra.*; *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, 132 DPR 452 (1993). Finalmente, para que exista una servidumbre de paso según previsto por el susodicho artículo, la misma ha de ser aparente. Esto es, que se anuncie y esté continuamente a la vista por signos físicos externos, permanentes no variables ni accidentales que revelen su uso y aprovechamiento. *Logia Caballeros del Sur v. Cordero*, 74 DPR 444 (1953).

En lo pertinente al caso que nos atañe, el art. 500 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1731, establece una servidumbre legal de paso por finca enclavada. Dicho artículo dispone que:

*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 la 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 causen en el predio sirviente.*

A tenor con lo antes expuesto, podemos colegir que dicha disposición legal le concede el derecho al propietario de una finca enclavada a exigir que se le permita el paso por las propiedades vecinas, previa la correspondiente indemnización. Así pues, el Tribunal Supremo pautó los criterios que rigen la constitución y reconocimiento de una servidumbre de paso para una finca enclavada, a saber: (1) que el predio no tenga salida a camino público, o teniéndola, la misma no es bastante segura, practicable o suficiente; (2) que sea impuesta a la necesidad del predio dominante, es decir, que su anchura sea determinada de acuerdo al interés o necesidad del predio dominante; (3) que el aislamiento de la finca sin acceso a la vía pública no provenga de actos de la propia voluntad del dueño de dicho predio, como es el caso de haber obstruido con edificaciones

la salida al camino existente; y por último, (4) que la servidumbre se conceda en vista a la necesidad y al mejor aprovechamiento del predio dominante, no a su comodidad, y que la necesidad sea presente, no remota o especulativa. *Zayas v. Sucn. Daleccio*, 80 DPR 158 (1957).

Cónsono con esto, al momento de conceder una servidumbre de paso se debe aplicar el principio de razonabilidad. *Íd.* Se debe evaluar minuciosamente si en efecto la solicitud para que se constituya una servidumbre de paso es inspirada en la comodidad del solicitante o si se trata de una solicitud fundada en la necesidad o en el mejor aprovechamiento de este. *Íd.* De considerar el Tribunal que procede la concesión de la servidumbre de paso por finca enclavada, la misma se debe dar por el sitio menos perjudicial al predio sirviente. Art. 501 del Código Civil, 31 LPRA sec.1732. Cónsono con lo anterior, por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público. *Íd.*

-B-

Como es sabido, la Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 47, dispone que:

*La parte adversamente afectada por una orden o resolución del Tribunal de Primera Instancia podrá, dentro del término de cumplimiento estricto de quince (15) días desde la fecha de la notificación de la orden o resolución, presentar una moción de reconsideración de la orden o resolución.*

*La parte adversamente afectada por una sentencia del Tribunal de Primera Instancia podrá, dentro del término jurisdiccional de quince (15) días desde la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, presentar una moción de reconsideración de la sentencia.*

*La moción de reconsideración debe exponer con suficiente particularidad y especificidad los hechos y el derecho que la parte promovente estima que deben reconsiderarse y fundarse en cuestiones sustanciales relacionadas con las determinaciones de hechos pertinentes o conclusiones de derecho materiales.*

*La moción de reconsideración que no cumpla con las especificidades de esta regla será declarada "sin lugar" y se entenderá que no ha interrumpido el término para recurrir.*

*Una vez presentada la moción de reconsideración quedarán interrumpidos los términos para recurrir en alzada*

*para todas las partes. Estos términos comenzarán a correr nuevamente desde la fecha en que se archiva en autos copia de la notificación de la resolución resolviendo la moción de reconsideración.*

*La moción de reconsideración se notificará a las demás partes en el pleito dentro de los quince (15) días establecidos por esta regla para presentarla ante el tribunal de manera simultánea. El término para notificar será de cumplimiento estricto.*

Similarmente, y en cuanto a las solicitudes de determinaciones adicionales de hechos, dispone la Regla 43.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 43.1, que:

*No será necesario solicitar que se consignen determinaciones de hechos a los efectos de una apelación, pero a moción de parte, presentada a más tardar quince (15) días después de haberse archivado en autos copia de la notificación de la sentencia, el tribunal podrá hacer las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho iniciales correspondientes, si es que éstas no se hubiesen hecho por ser innecesarias, de acuerdo con la Regla 42.2, o podrá enmendar o hacer determinaciones adicionales y podrá enmendar la sentencia en conformidad. Si una parte interesa presentar una moción de enmiendas o determinaciones iniciales o adicionales, reconsideración o de nuevo juicio, éstas deberán presentarse en un solo escrito y el tribunal resolverá de igual manera. En todo caso, la suficiencia de la prueba para sostener las determinaciones podrá ser suscitada posteriormente aunque la parte que formule la cuestión no las haya objetado en el tribunal inferior, o no haya presentado una moción para enmendarlas, o no haya solicitado sentencia.*

*La moción de enmiendas o determinaciones iniciales o adicionales se notificará a las demás partes en el pleito dentro de los quince (15) días establecidos por esta regla para presentarla ante el tribunal. El término para notificar será de cumplimiento estricto.*

-C-

El artículo 251 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6322, establece sobre la doble inmatriculación lo siguiente:

*El titular que tenga inscrita a su favor una finca y crea que bajo número diferente existe otra finca inscrita que se refiere al mismo inmueble y al mismo titular, podrá solicitar del Registrador que, previa citación de todos los interesados conforme lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil vigentes, resuelva cuál de las inscripciones subsistirá. El Registrador resolverá cuál de las inscripciones subsistirá y procederá con la cancelación de la que corresponda una vez encuentre probado que las fincas son idénticas.*

*No obstante, en aquellos casos en que todos los interesados no puedan ponerse de acuerdo, tendrán que acudir al Tribunal de Primera Instancia para resolver la controversia. Cuando la doble inmatriculación se refiera a distintos titulares, se resolverá por juicio ordinario sobre la identidad de la finca y*

*el mejor derecho al inmueble. En ambos casos el tribunal ordenará la cancelación de la inscripción correspondiente.*

*Cuando el Registrador se percate que una finca aparece inscrita más de una vez a favor de un mismo titular, notificará de tal hecho al notario autorizante. Si no hay cargas en ninguna de las dos fincas, el titular procederá a hacer la petición correspondiente ante el Registrador, quien resolverá sobre el particular. De existir cargas en cualquiera de las fincas, el titular del dominio dará cumplimiento al procedimiento establecido en el primer párrafo de esta sección. Énfasis nuestro.*

En su examen de la figura de doble inmatriculación, en el caso *Medina v. Medina*, 170 DPR 135 (2007), nuestro Tribunal Supremo resolvió:

*Por doble inmatriculación se entiende el hecho irregular de que una misma finca se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad en dos (o más) folios independientes uno del otro. Según comenta Roca Sastre, la doble inmatriculación “puede afectar a la totalidad de una finca, o bien, a una finca que solamente está doblemente inmatriculada en una porción de ella”. Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill, Derecho Hipotecario, Tomo III, Ed. Bosch, Barcelona, 1995, pág. 263. El problema de la doble inmatriculación es grave “porque, ante ese hecho, puede quebrar el presupuesto de fe pública registral y las presunciones que de él se derivan...”. De Casso Romero, Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad, 4ta ed., Instituto de Derecho Civil, Madrid, 1951, págs. 366-367. Lamentablemente, este grave mal en la mecánica registral inmobiliaria “puede producirse incluso en los sistemas registrales más perfectos en su base catastral, por cuanto el error es siempre posible, cuando no interviene la mala fe...”. Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill, op. cit., pág. 259.*

*La respuesta doctrinal y jurisprudencial ante la problemática de la doble inmatriculación ha sido negarles a los adquirentes de la finca en cuestión la protección de la tercera registral, debiéndose adjudicar las controversias planteadas a la luz de las reglas del Derecho Civil. Pérez Cruz v. Fernández, 101 DPR 365 (1973); Alameda Tower Associates v. Muñoz Román, 129 DPR 698 (1992). La necesidad de acudir a las Reglas de Derecho Civil para resolver la pugna entre las inscripciones y determinar cuál es la que debe prevalecer se debe a que la existencia de asientos de igual rango y naturaleza contradictorios e incompatibles entre sí constituiría un absurdo.*

-D-

En cuanto a las segregaciones, dispone la Ley Núm. 210-2015 en su art. 148, 30 LPRA sec. 6222, que:

*Para que una escritura de segregación pueda quedar inscrita se deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

- 1. Resolución de autorización de la agencia o dependencia gubernamental estatal o municipal designada por ley para autorizar la segregación.*

2. *Plano de Inscripción aprobado por la agencia o dependencia gubernamental estatal o municipal correspondiente.*
3. *Escritura pública en la que comparecen todos los titulares y en la que se describa el remanente de la finca principal luego de las segregaciones, si alguno, excepto en los casos dispuestos por reglamento.*

-III-

-A-

En apretada síntesis, arguye la apelante que el mero permiso concedido por un propietario para pasar por su finca o su tolerancia de paso no son suficiente para establecer una servidumbre de paso, pues esta solamente se adquiere a través de título, además debe ser un documento público y fehaciente. En cuanto a la prueba pericial, sostiene que la referencia hecha por el TPI en la Sentencia al testimonio del arquitecto Jorge R. Calderón es improcedente pues este no es ingeniero y no podía testificar sobre agrimensura. Además, trae a nuestra atención que el testimonio de este no fue utilizado en corte abierta, por lo que arguye que el foro recurrido se encontraba impedido de considerarlo y darle valor probatorio.

Adicionalmente, destaca que la prueba demuestra inequívocamente que el camino en controversia no pertenece a la parcela 60. En cambio, alega que la evidencia demuestra que el camino por donde se entra a la parcela 60A pertenece a la apelante, que llega hasta la entrada de su casa y no hasta la parcela. También, plantea que el resto del mismo es un patio en tierra que pertenece a la parcela 60A. Debido a lo anterior, arguye que no es de aplicación el derecho de servidumbre de paso según expuesto en la *Sentencia* recurrida, que la parcela 67 es el predio dominante de una servidumbre de paso constituida en escritura pública, que el predio sirviente es la parcela 60 y que, por lo tanto, la parcela 67 no se encuentra enclavada y no puede usar el camino de la parcela 60A por este resultarle más cómodo.

Por su parte, la parte apelada de epígrafe aduce que el informe pericial del Arquitecto Calderón fue estipulado en cuanto a su autenticidad y que este no fue presentado como testigo para evitar prueba acumulativa, lo cual fue avalado por la representación legal de la apelante. En cuanto a la parcela 67 y el acceso a esta, destacó que surgía de la prueba pericial desfilada ante el TPI que, aunque no era imposible construir una vía de acceso alterna para la parcela 60A, esto conllevaría obras mayores de movimiento de terreno y vegetación y la construcción de muros de contención, lo cual conllevaría gastos extraordinarios. Por lo tanto, aduce que el camino en controversia, el cual atraviesa la parcela 60 y del cual esta sirve como predio sirviente, representa el acceso más viable y de menos perjuicio para el acceso a la vía pública.

A estos efectos, destacó que existe un signo aparente de servidumbre de paso en las parcelas desde la década del 1960 y que esta circunstancia particular configura una excepción a la norma general de que este tipo de limitación al derecho de uso y disfrute de la propiedad no es susceptible de adquirirse mediante prescripción por estas ser discontinuas. Finalmente, y en cuanto a la cabida correcta de la parcela 60A, alega que la misma es de 450 metros cuadrados y que cualquier reconocimiento de cabida diferente constituye un error administrativo que no concede derecho alguno.

Tal y como adelantáramos, luego de evaluar los argumentos de las partes en unión a la amplia documentación sometida, resolvemos que el TPI no cometió los errores alegados. En primer lugar, fue determinado por el TPI que para el 1943 la parcela 60 tenía una cabida de 3,971.6 metros cuadrados y que, en 1963 se aprobó una subdivisión de esta en la cual se segregaron 450 metros cuadrados y se creó la parcela 60-A.<sup>10</sup> Por lo tanto, se redujo la

---

<sup>10</sup> Véase *Transcripción de la Prueba Oral* de 24 de enero de 2022, pp. 72-73 y 78.

cabida de la parcela 60 a 3,521.67 metros cuadrados. Posteriormente, el 27 de noviembre de 1974, el señor Antonio López advino dueño de la parcela 60 y la cabida que surgía de la descripción registral de la misma era de 3,521.67 metros cuadrados.<sup>11</sup> Así las cosas, para el año 1983 el ELA segregó 725.79 metros cuadrados de la parcela 60, pero del expediente ante nuestra consideración no surge evidencia alguna de que el señor Antonio López haya vendido su propiedad ni autorizado dicha segregación.<sup>12</sup> Además, tal y como surge de la *Sentencia* recurrida, esta nueva cabida para la parcela 60-A no fue aprobada por la Junta de Planificación. No obstante, dicha segregación fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de mayo de 1983.

Cónsono con lo anterior, al evaluar los requisitos para que sea válida una segregación en nuestra jurisdicción según dispone la Ley Hipotecaria de 2015, *supra*, notamos que a la escritura deben comparecer los titulares de las fincas y debe mediar autorización por parte de la agencia municipal o estatal correspondiente. En el caso ante nuestra consideración, no medió tal autorización por parte de la Junta de Planificación, pues esta no aprobó la cabida de 725.79 metros cuadrados para la parcela 60-A.<sup>13</sup> Adicionalmente, el perito de la parte demandante, Ing. Harry Figueroa, reconoció durante su testimonio que para el 1982 el Departamento de la Vivienda no era el titular de la parcela 60.<sup>14</sup> Por lo tanto, no podía dicha instrumentalidad gubernamental autorizar escritura de segregación alguna ya que el dueño de dicho terreno para ese momento era el señor Antonio López. Así, concluimos que la doble inmatriculación de la parcela 60-A y la diferencia en la cabida de la misma se debió a un error administrativo. A estos efectos, es correcta la

---

<sup>11</sup> Véase *Transcripción de la Prueba Oral* de 24 de enero de 2022, pp. 75-76.

<sup>12</sup> Véase *Transcripción de la Prueba Oral* de 24 de enero de 2022, p. 81.

<sup>13</sup> Véase *Sentencia Recurrída*, Determinación de Hechos núm. 29.

<sup>14</sup> Véase *Transcripción de la Prueba Oral* de 24 de enero de 2022, p. 81.



determinación de que la cabida real de la parcela 60-A es de 450 metros cuadrados.

Ahora bien, y en cuanto a la servidumbre de paso a favor de la parcela 67, conforme a la prueba desfilada y según fuera adecuadamente recogido en la *Sentencia* recurrida, quedó establecido a satisfacción del TPI que para finales de la década del 1950 el señor Flores Marcano solicitó a al Sr. Antonio López, entonces usufructuario de la parcela 60, autorización para construir un camino que atravesara la misma y que hiciera posible el tránsito desde la parcela 67 a la carretera principal.<sup>15</sup> Posteriormente, el gobierno estatal, con la colaboración del Municipio de Caguas, pavimentó el camino hasta la residencia del señor Flores Marcano. Ante dicha apreciación de la prueba, razonablemente sostenida en la prueba desfilada, procede la conclusión que desde entonces existe una servidumbre de paso cuyo predio dominante es la parcela 67 y la sirviente es la parcela 60. Dicha servidumbre ha existido ininterrumpidamente desde entonces por vía de signo aparente, pues no se desprende del expediente ante nuestra consideración escritura o acto alguno en el cual se deje la misma sin efectos. También, merece deferencia la determinación, producto de la prueba presentada -y de la observación personal de la adjudicadora de los hechos en una vista ocular- de que no existe otro camino seguro o practicable para que la parcela núm. 67 tenga acceso a la vía pública, ya que la alternativa sería a través de un terreno cuya topografía es escarpada, con las dificultades y costos que ello implica.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Véase *Sentencia Recurrida*, Determinación de Hechos núm. 10.

<sup>16</sup> Véase *Transcripción de la Prueba Oral* de 24 de enero de 2022, p. 84, y determinaciones de hecho 51 a 59.

-B-

Como regla general, este Tribunal no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad alcanzada por el juzgador de los hechos, ni tiene facultad para sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007). En este sentido, los tribunales apelativos debemos mantener deferencia con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia y no intervendremos con la apreciación de la prueba reflejada en las determinaciones de hechos del tribunal apelado en ausencia de circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio o parcialidad, o de que se cometió un error manifiesto. *Gómez Márquez, et als. v. Periódico El Oriental, et als*, 203 DPR 783 (2020); *Ramos Milano v. Wal-Mart Puerto Rico*, 168 DPR 112 (2006).

Considerada la totalidad del expediente, y por las razones antes expuestas, resolvemos que el TPI no cometió el segundo, tercer y cuarto error señalados en el recurso. Ahora, y en cuanto al primer error señalado, relativo a la solicitud de que se eliminara la referencia a lo expresado por el arquitecto Jorge R. Calderón en su informe- pues únicamente se había estipulado su autenticidad más no así su contenido- concluimos, tal y como lo hemos adelantado al considerar el resto de los errores imputados, que existe suficiente evidencia en el expediente ante nuestra consideración que nos permite confirmar la sentencia recurrida, independientemente de la conclusión que alcancemos sobre los méritos de este señalamiento de error en particular. Ante dicha circunstancia, y por no tener consecuencia práctica en el resultado que aquí alcanzamos, resultaría redundante un pronunciamiento nuestro sobre el particular.

-IV-

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la Sentencia apelada así como las resoluciones posteriores emitidas por el TPI.

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

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