

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
 TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA  
 SALA DE JUANA DIAZ

<p>MUNICIPIO DE JUANA DIAZ</p> <p style="text-align: center;">Demandante</p> <p>Vs.</p> <p>SUCESION J. SERRALLES SECOND,        INC. y D.I.S., Inc.</p> <p style="text-align: center;">Demandados</p>	<p>CIVIL NUM.: JD2023CV00237</p> <p>SOBRE:</p> <p>SENTENCIA DECLARATORIA</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

**SENTENCIA SUMARIA**

**I. BREVE TRACTO PROCESAL**

Este caso es un recurso de sentencia declaratoria en el que se le solicitó al Tribunal que adjudique la controversia existente entre el demandante Municipio de Juana Díaz (“Municipio”) y los codemandados Sucesión J. Serrallés Second, Inc. (“SJSS”) y D.I.S., Inc. (“D.I.S.”) en torno a la titularidad de un canal ubicado en una finca perteneciente a SJSS y construido por D.I.S. Este canal se utiliza para, entre otras cosas, recibir las aguas de lluvia que se recogen en las alcantarillas pluviales ubicadas en las urbanizaciones La Fe y Extensión La Fe.

La demanda se presentó el 9 de mayo de 2023. En esta, el Municipio alegó que le requirió a los demandados SJSS y D.I.S. que limpiaran el canal ya que se acercaba la temporada de huracanes, y estos le indicaron que el canal le pertenecía al Municipio y no a ellos. En la demanda, el Municipio solicitó que este Tribunal, mediante sentencia declaratoria, resuelva que el canal les pertenece a SJSS o a D.I.S. Luego de que los demandados rechazaran renunciar a su emplazamiento, estos fueron emplazados mediante diligenciamiento personal, y el 18 de agosto de 2023 contestaron la demanda (SUMAC Núm. 14).

Mediante documentos separados, los demandados levantaron las defensas de academicidad y de falta de parte indispensable, y ambas fueron declaradas no ha lugar por el Tribunal (SUMAC Núms. 23 y 46). El 21 de mayo de 2024, el Municipio presentó una moción de sentencia sumaria, la que acompañó con siete anejos en apoyo a los hechos que enumeró como incontrovertidos (SUMAC Núm. 52). El 12 de junio de 2024, los demandados presentaron su oposición a moción

de sentencia sumaria y solicitaron que se dictara sentencia sumaria a su favor (SUMAC Núm. 54). Esta moción incluyó cinco anejos. El 3 de agosto de 2024, el Municipio presentó su réplica a la oposición, así como su oposición a la moción de sentencia sumaria presentada por los demandados (SUMAC Núm. 56). Por último, el 22 de julio de 2024, los demandados presentaron su dúplica y el asunto quedó sometido para adjudicación (SUMAC Núm. 59).

## II. DETERMINACIONES DE HECHO

Luego de examinar y analizar detalladamente el expediente judicial, particularmente los anejos incluidos por ambas partes en sus respectivas mociones de sentencia sumaria, este Tribunal formula las siguientes determinaciones de hecho:

1. El Municipio es una entidad jurídica de gobierno local cuya finalidad es el bien común local, y que tiene capacidad jurídica para demandar y ser demandado. Su dirección es PO Box 1409, Juana Díaz, PR 00795 y su teléfono es 787-837-2185.<sup>1</sup>
2. El demandado SJSS es una corporación organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con número de registro 96199. Su dirección física es Edif. Comercial Urb. Lago Horizonte, carr. PR-14 km. 11.0, Juana Díaz, PR 00795; su dirección postal es PO Box 801201, Ponce, PR 00780; y su teléfono es 787-260-2222.<sup>2</sup>
3. El demandado D.I.S es una corporación organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con número de registro 52159. Su dirección física es Edif. Comercial Urb. Lago Horizonte, Carr. PR-14 km. 11.0, Juana Díaz, PR 00795; su dirección postal es PO Box 801201, Ponce, PR 00780; y su teléfono es 787-260-2222.<sup>3</sup>
4. SJSS y D.I.S. son corporaciones afiliadas que comparten direcciones, teléfono y accionistas.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Véase, párrafo 1 de la demanda (SUMAC Núm. 1) y su correspondiente contestación (SUMAC Núm. 14).

<sup>2</sup> Véase, párrafo 2 de la demanda (SUMAC Núm. 1) y su correspondiente contestación (SUMAC Núm. 14).

<sup>3</sup> Véase, párrafo 3 de la demanda (SUMAC Núm. 1) y su correspondiente contestación (SUMAC Núm. 14).

<sup>4</sup> Véase, párrafo 4 de la demanda (SUMAC Núm. 1) y su correspondiente contestación (SUMAC Núm. 14).

5. Desde abril de 2022, la Presidenta de ambas corporaciones es la Sra. Lyndda Torres Maldonado, quien además es directora y Secretaria de ambas corporaciones.<sup>5</sup>
6. SJSS es la propietaria de una finca ubicada en el barrio Sabana Llana de Juana Díaz, cuyo número de catastro es 390-000-003-29 (en adelante, la Finca).<sup>6</sup>
7. Entre el 1983 y el 1988, D.I.S. construyó un canal en la Finca con el propósito de recoger las escorrentías pluviales de la comunidad La Plena.<sup>7</sup>
8. Actualmente, la Finca colinda por su lado sur con las urbanizaciones La Fe y Extensión La Fe, las que fueron desarrolladas por D.I.S.<sup>8</sup>
9. En el canal que construyó D.I.S. en la Finca, actualmente descargan las aguas de lluvia que se recogen en las alcantarillas pluviales de las urbanizaciones La Fe y Extensión La Fe. El mencionado canal mide aproximadamente 2,000 pies de largo y contiene vegetación en su interior.<sup>9</sup>
10. Entre diciembre de 1999 y el 2005, las calles, encintados, aceras, alcantarillado pluvial y área recreativa de ambas urbanizaciones le fueron cedidas al Municipio por D.I.S., luego de que la Legislatura Municipal lo autorizara.<sup>10</sup>
11. El canal no fue parte de la cesión realizada entre D.I.S. y el Municipio, y el Municipio nunca ha otorgado una escritura en la que acepte la titularidad del canal.<sup>11</sup>

---

<sup>5</sup> Véase, preguntas 1 y 2 del Interrogatorio y Producción de Documentos enviado por el Municipio a SJSS y su correspondiente contestación (Anejo 1); y preguntas 1 y 2 del Interrogatorio y Producción de Documentos enviado por el Municipio a DIS y su correspondiente contestación (Anejo 2).

<sup>6</sup> Véase, párrafo 7 de la demanda (SUMAC Núm. 1) y su correspondiente contestación (SUMAC Núm. 14).

<sup>7</sup> Véase, Anejo D de la Oposición a Moción de Sentencia Sumaria de los demandados. (SUMAC Núm. 54).

<sup>8</sup> Véase, párrafo 6 de la demanda en el caso JD2018CV00014 y su correspondiente contestación (Anejo 7).

<sup>9</sup> Véase, párrafos 9, 10 y 11 de la demanda (SUMAC Núm. 1) y su correspondiente contestación (SUMAC Núm. 14).

<sup>10</sup> Véase, párrafo 8 de la demanda (SUMAC Núm. 1) y su correspondiente contestación (SUMAC Núm. 14), así como el Anejo 3 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52).

<sup>11</sup> Véase, pregunta 9 del Interrogatorio y Producción de Documentos enviado por el Municipio a SJSS y su correspondiente contestación (Anejo 1 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52)).

12. En varias ocasiones los demandados le solicitaron al Municipio que otorgaran la escritura de cesión del canal para que se convirtiera en su propietario, pero el Municipio siempre rechazó su pedido.
13. Previo a la presentación de la demanda, el 28 de septiembre de 2022, el Municipio le requirió a SJSS que limpiaran el mencionado canal de manera que las aguas pluviales que el canal recibe sigan su curso hasta el Río Inabón sin obstrucción.<sup>12</sup>
14. En respuesta a lo requerido, el 17 de octubre de 2022, SJSS le notificó al Municipio que el canal no les pertenece, sino que le pertenece al Municipio.<sup>13</sup>
15. El 9 de mayo de 2023, el Municipio presentó la demanda de este caso, en la que solicita que el Tribunal resuelva que el canal le pertenece a SJSS, porque nunca ha otorgado una escritura en la que aceptara la titularidad del canal, y el plano de las mencionadas urbanizaciones aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos (en adelante, ARPe) tampoco incorpora el canal como parte del sistema pluvial de estas.<sup>14</sup>
16. En su contestación a demanda, SJSS y D.I.S. basaron su alegación de que el canal le pertenece al Municipio en que ARPe así lo dispuso en su resolución aprobando el desarrollo y construcción de las urbanizaciones La Fe y Ext. La Fe, y en que el Municipio realizó unas mejoras en el canal sin contar con el permiso o autorización de SJSS y/o D.I.S.<sup>15</sup>
17. En el plano de alcantarillado pluvial (“storm sewer plan”) de la Urb. Extensión La Fe, que fue aprobado por la ARPe en el caso 96-64-E-040-PPUR no aparece el canal como parte del sistema de alcantarillado pluvial de dicha urbanización.<sup>16</sup>
18. En el plano de alcantarillado pluvial tampoco aparece que exista una servidumbre que discurra por donde ubica actualmente el canal, a pesar

---

<sup>12</sup> Véase, anejo 1 de la demanda (SUMAC Núm. 1).

<sup>13</sup> Véase, anejo 2 de la demanda (SUMAC Núm. 1).

<sup>14</sup> Véase, demanda (SUMAC Núm. 1).

<sup>15</sup> Véase, párrafos 9 y 12 y defensas afirmativas 2 y 4 de la contestación a demanda (SUMAC Núm. 14).

<sup>16</sup> Véase, Anejo 4 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52).

de que el plano claramente establece donde ubican dichas servidumbres, las que denomina como “storm sewer right of way”.<sup>17</sup>

19. De dicho plano surge claramente que la Urb. La Fe ya estaba construida al momento en que se preparó el plano.<sup>18</sup>
20. En el documento mediante el cual la ARPe aprobó la construcción de la Urb. Extensión La Fe, los únicos requisitos que la ARPe le impuso al Municipio fue que aceptara las calles y las facilidades vecinales (área recreativa).<sup>19</sup>
21. En el documento mediante el cual la ARPe aprobó la construcción de la Urb. Extensión La Fe, la ARPe no le ordenó al Municipio a que se convirtiera en el titular del canal objeto de este caso.<sup>20</sup>
22. SJSS y D.I.S. no tienen evidencia documental fehaciente que demuestre que la ARPe ordenó el traspaso del canal al Municipio.<sup>21</sup>
23. El 20 de junio de 2023, la Presidenta de SJSS y de D.I.S., Lyndda Torres Maldonado, por medio de una carta dirigida al Sr. Karl Vega García, director de obras públicas del Municipio, autorizó al Municipio a entrar al canal y a sus terrenos colindantes, los que les pertenecen a SJSS, a realizar los trabajos que entienda necesarios para limpiar la zanja y evitar inundaciones debido a que se acercaba el paso de la tormenta Bret.<sup>22</sup>
24. El Municipio y SJSS nunca han otorgado una escritura de cesión o de traspaso de titularidad mediante la cual el Municipio haya adquirido la titularidad del canal de parte de SJSS.<sup>23</sup>

---

<sup>17</sup> Véase, Anejo 4 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52).

<sup>18</sup> Véase, Anejo 4 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52).

<sup>19</sup> Véase, Anejo 5 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52).

<sup>20</sup> Véase, Anejo 5 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52).

<sup>21</sup> Véase, pregunta 12 del Interrogatorio y Producción de Documentos enviado por el Municipio a SJSS y su correspondiente contestación (Anejo 1 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52)); y pregunta 12 del Interrogatorio y Producción de Documentos enviado por el Municipio a DIS y su correspondiente contestación (Anejo 2 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52)).

<sup>22</sup> Véase, Anejo 6 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52).

<sup>23</sup> Véase, pregunta 9 del Interrogatorio y Producción de Documentos enviado por el Municipio a SJSS y su correspondiente contestación (Anejo 1 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52)).

25. El Municipio y D.I.S. nunca han otorgado una escritura de cesión o de traspaso de titularidad mediante la cual el Municipio haya adquirido la titularidad del canal de parte de D.I.S.<sup>24</sup>
26. El Municipio le expresó claramente a SJSS y a D.I.S. que no aceptaría la titularidad del canal.<sup>25</sup>

### III. CONCLUSIONES DE DERECHO

Tomando como base la relación de hechos anterior, este Tribunal expresa las siguientes conclusiones de Derecho:

#### A. Moción de Sentencia Sumaria

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil dispone:

##### **Regla 36.1. A favor de la parte reclamante**

Una parte que solicite un remedio podrá presentar, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.

Y la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil expresa en su parte pertinente:

(e) La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.

El mecanismo de sentencia sumaria tiene como finalidad propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no contengan controversias genuinas de hechos materiales, y, por lo tanto, no se requiere la celebración de un juicio y solo resta dirimir una controversia de derecho. Ramos Pérez v. Univisión PR, Inc., 178 DPR 200, 213 (2010).

<sup>24</sup> Véase, pregunta 9 del Interrogatorio y Producción de Documentos enviado por el Municipio a D.I.S. y su correspondiente contestación (Anejo 2 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52)).

<sup>25</sup> Véase, pregunta 9 del Interrogatorio y Producción de Documentos enviado por el Municipio a SJSS y su correspondiente contestación (Anejo 1 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52)); y pregunta 9 del Interrogatorio y Producción de Documentos enviado por el Municipio a D.I.S. y su correspondiente contestación (Anejo 2 de la Moción de Sentencia Sumaria del Municipio (SUMAC Núm. 52)).

Conforme a lo dispuesto en la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, procede dictar sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica. Consecuentemente, se permite disponer de asuntos pendientes ante el foro judicial sin necesidad de celebrar un juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414 (2013).

Al evaluar la procedencia de la solicitud de sentencia sumaria el tribunal analizará los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria, los documentos incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente del tribunal. Toda inferencia que se haga a base de los hechos y documentos que obren en los autos, debe tomarse desde el punto de vista más favorable al que se opone a la solicitud de sentencia sumaria. No obstante, cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria; por el contrario, tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. Hay una controversia real cuando la prueba ante el tribunal es de tal naturaleza que un juzgador racional de los hechos podría resolver a favor de la parte promovida. Ramos Pérez v. Univisión PR, Inc., *supra*.

## **B . Sentencia Declaratoria**

La Regla 59 de Procedimiento Civil dispone en su parte pertinente:

### **Regla 59. Sentencias declaratorias**

#### **Regla 59.1. Cuándo procede**

El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimará como motivo suficiente para atacar un procedimiento o una acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria. La declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas.

#### **Regla 59.2. Quiénes pueden solicitarla; facultad de interpretación; ejercicio de las facultades**

(a) Toda persona interesada en una escritura, un testamento, un contrato escrito u otros documentos constitutivos de contrato, o cuyos derechos, estado u otras relaciones jurídicas fuesen afectados por un estatuto, una ordenanza municipal, un contrato o una franquicia, podrá solicitar una decisión sobre cualquier divergencia en la interpretación o validez de dichos estatutos, ordenanzas, contrato o franquicia, y además que se dicte una declaración de los derechos, estados u otras relaciones jurídicas que de aquéllos se deriven. Un contrato podrá ser interpretado antes o después de haber sido infringido.

(b) ...

(c) La enumeración hecha en los incisos (a) y (b) de esta regla, no limita ni restringe el ejercicio de las facultades generales conferidas en la Regla 59.1 dentro de cualquier procedimiento en que se solicite un remedio declaratorio, siempre que una sentencia o decreto haya de poner fin a la controversia o despejar una incertidumbre.

### **Regla 59.3. Discreción del tribunal**

El tribunal podrá negarse a dar o a registrar una sentencia o decreto declaratorio cuando tal sentencia o decreto, de ser hecho o registrado, no haya de poner fin a la incertidumbre o controversia que originó el procedimiento.

La sentencia declaratoria es un estatuto creador de nuevos remedios, que permite acceder a los tribunales mediante el planteamiento de hechos que demuestren que existe una controversia sustancial entre partes que tienen intereses legales adversos, sin que medie lesión previa de estos con el propósito de disipar la incertidumbre jurídica y contribuir a la paz social. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 1997, pág. 449.

Se trata de un remedio anterior al ejercicio efectivo de una causa de acción convencional, y le provee al ciudadano un mecanismo procesal de carácter remedial o profiláctico, mediante el cual puede anticiparse a dilucidar ante los tribunales los méritos de cualquier reclamación que entrañe un peligro potencial en su contra. Moscoso v. Rivera, 76 D.P.R. 481 (1954); Charana v. Pueblo, 109 D.P.R. 641 (1980).

La cuestión básica a determinar es si los hechos alegados demuestran que existe una controversia sustancial entre partes que tengan intereses legales adversos, de suficiente inmediación, madurez y realidad para que hagan aconsejable el remedio declaratorio. El requisito de la existencia de una controversia real en la sentencia declaratoria --como remedio en equidad--, descansa en el ejercicio de la sana discreción judicial. Moscoso v. Rivera, *supra*.



### **C. Constitución de Servidumbres de Acueducto Pluvial**

En términos generales, una servidumbre es un gravamen que se impone a un bien inmueble en beneficio de otro bien inmueble que pertenece a una persona distinta, o a favor de otras personas o comunidades. Art. 935 del Código Civil. Las servidumbres se dividen en personales y reales. Las personales son aquellas en las que la servidumbre se constituye a favor de una o más personas. Las reales, también llamadas prediales, son aquellas en las que la servidumbre se hace a favor de otro predio de terreno, independientemente de quién sea dueño del terreno beneficiado.

Las servidumbres también se clasifican en continuas o discontinuas, y en aparentes o no aparentes. Las continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin que intervengan las personas. Discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos, y dependen de los actos de las personas.

Las aparentes, como su nombre dice, son aquellas que se anuncian y están continuamente a la vista por los signos exteriores que revelan su uso o aprovechamiento. Para que una servidumbre se reputa como aparente, se requiere un signo exterior visible y permanente, que por sí mismo indique su existencia. Las no aparentes son aquellas que no son visibles y no presentan indicio exterior de su existencia. Art. 937 del Código Civil y D. José María Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, Madrid: Editorial Reus, 6ta ed., Tomo IV, pág. 724. Cuando las servidumbres impuestas por ley tienen por objeto la utilidad pública, estas se rigen, en primera instancia, por las leyes y reglamentos especiales adoptados por el Gobierno de Puerto Rico. El Código Civil en esos casos actúa como un cuerpo legal supletorio. Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja, 161 DPR 160 (2014).

El 20 de julio de 1979 se aprobó la Ley Número 143, según enmendada, conocida como Ley de Servidumbres Legales. Esta ley establece las servidumbres legales de servicio público de paso. La Sección 1 de dicha ley establece que tienen carácter de servidumbres legales, continuas y aparentes, las servidumbres de servicio público de paso de energía eléctrica, de paso de líneas telefónicas y de instalaciones de acueductos y alcantarillados pluviales y sanitarios, incluyendo

sus equipos, estructuras y accesorios, sean éstas aéreas, sobre la superficie o soterradas.

La sección 3 de la ley expresa, entre otras cosas, que las entidades públicas que rinden los servicios públicos de energía eléctrica, teléfono y acueducto y alcantarillado sanitario por las cuales se establecen las servidumbres legales aprobarán y promulgarán los reglamentos que regirán el uso y disfrute de dichas servidumbres de conformidad con las necesidades particulares de cada servicio.

La sección 4, por su parte, manifiesta que la inscripción de dichas servidumbres en el registro de la propiedad se hará mediante la presentación de una certificación expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) –hoy Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)— junto con un plano final de inscripción que incluya las servidumbres, y el documento notariado que acredite la aceptación de la servidumbre por parte del municipio.<sup>26</sup>

Al amparo de esta Ley de Servidumbres Legales, la Junta de Planificación adoptó un reglamento que rige el uso y disfrute de las servidumbres de servicio de desagüe pluvial que deben ofrecer los municipios de Puerto Rico. Este reglamento se llama Reglamento sobre Servidumbres de Paso de Alcantarillado y Desagüe

---

<sup>26</sup> **Sección 4- Inscripción de servidumbres legales**

Podrán inscribirse en el registro de la propiedad las servidumbres legales de servicio público establecidas en la sec. 2151 de este título sin necesidad de presentación de escritura pública en dicho registro en los casos de proyectos de construcción de edificios, de urbanizaciones, de lotificaciones simples o cualesquiera otros proyectos de construcción e instalación de facilidades para servicios públicos en que por la finca principal o los solares discurren o se requiera instalar dichos servicios. En tales casos el registrador de la propiedad procederá a inscribir los derechos de servidumbres legales que afectan la finca o los solares a favor de las entidades públicas o municipios concernidos bastando la presentación en el registro de la propiedad de una certificación, mediante la cual se acredite la constitución de cada una de las servidumbres, para ser inscritas como gravámenes en el libro del registro de la propiedad expedida por el funcionario o empleado autorizado de las instrumentalidades gubernamentales o de los municipios, según sea el caso. Se acompañará con las antedichas certificaciones, el plano que demuestre gráficamente la trayectoria y extensión de la servidumbre constituida, y donde consten las fincas registradas afectadas endosado o aprobado por la agencia gubernamental o municipio adquirente del derecho de servidumbre, y el documento privado autenticado ante notario, mediante el cual el titular del predio sirviente cede el derecho de servidumbre a favor de la entidad pública o municipio en cuestión, conforme a dicho plano y el consentimiento prestado posteriormente por el adquirente del derecho a dicho traspaso. El documento privado que acompañará a la certificación que se presentará al registro de la propiedad hará referencia al plano que describa gráficamente la servidumbre así constituida. En las certificaciones expedidas por las entidades públicas o municipios concernidos y en el registro de la propiedad se harán constar específicamente las fincas o los solares afectados, incluyendo la descripción y datos registrales de tales propiedades, la naturaleza y tipo de servidumbre, el titular del derecho, que el transmitente y el adquirente del derecho han prestado su consentimiento a tal cesión y los demás datos necesarios para su inscripción a tenor con las secs. 2001 et seq. del Título 30 y [30 R.P.R. secs. 870.1 et seq.]. El plano que acompaña las certificaciones se archivará en el registro de la propiedad.

Pluvial (en adelante, Reglamento), y tiene como objetivo establecer una forma sencilla de constituir e inscribir las servidumbres de alcantarillado y desagüe pluvial a nombre de los municipios. Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja, *supra*.

La controversia de este caso se limita a determinar quién es el propietario del canal que ubica dentro de la Finca de SJSS. El Municipio alega que el canal le pertenece a SJSS porque el Municipio nunca lo ha aceptado, y porque no existe una orden de ARPe que le imponga al Municipio la obligación de convertirse en su propietario. Los demandados alegan que el canal le pertenece al Municipio porque forma parte integral del sistema de alcantarillado pluvial de las urbanizaciones La Fe y Extensión La Fe aprobado por la ARPe, y porque el Municipio realizó en el canal unas obras de mantenimiento sin permiso de SJSS, que constituyeron actos de dominio y lo convirtieron en propietario del canal.

El Tribunal Supremo tuvo ante sí una controversia muy similar en el caso de Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja, *supra*. En dicho caso, el Tribunal Supremo, tomando como base lo dispuesto en la Ley de Servidumbres Legales y en el Reglamento de la Junta de Planificación estableció los requisitos que tienen que cumplirse para que un municipio advenga titular de una servidumbre pluvial, y adquiriera las obligaciones de mantenimiento que eso conlleva. Estos son:

a) El plano de alcantarillado y desagüe pluvial aprobado por la ARPe tiene que contener la servidumbre pluvial debidamente dibujada.

b) El municipio tiene que haberle dado su endoso y aprobación a la servidumbre pluvial.

c) El municipio tiene que haber otorgado un documento público o privado en el que acepte la servidumbre pluvial.

Estos requisitos se desprenden claramente de las siguientes expresiones del Tribunal Supremo en Ciudad Real, *supra*:

El Reglamento [sobre Servidumbres de Paso de Alcantarillado y Desagüe Pluvial], Reglamento 2734, define el servicio de alcantarillado y desagüe pluvial como la recolección y disposición de las aguas pluviales en áreas con desarrollo de tipo urbano. La provisión adecuada de este servicio requiere la instalación de alcantarillas, colectoras, canales, y demás instalaciones

accesorias a través de fincas, solares, calles y otras áreas públicas. Para viabilizar la instalación y el mantenimiento adecuado de estos sistemas de alcantarillado pluvial y, asegurar así un servicio eficiente, se ha hecho necesario establecer servidumbres a lo largo del sistema, para que la entidad a cargo -entiéndase el Municipio- tenga derecho de acceso para operar y mantener el mismo. Por ello, la sección 2.15 del Reglamento define la servidumbre pluvial como aquella franja de terreno a ser utilizada para la instalación y conservación del sistema de alcantarillado o desagüe pluvial, **descrita gráficamente en los planos de inscripción y sujetas a las disposiciones del Reglamento.** (énfasis en el original)

...

En fin, tenemos que para válidamente constituir una servidumbre legal de alcantarillado y desagüe pluvial a favor de algún municipio, es necesario cumplir con todas las disposiciones de la Ley Núm. 143[-1979 conocida como Ley de Servidumbres de Servicio Público de Paso], *supra*, del Reglamento promulgado al amparo de ésta, y del Código Civil, como fuente de derecho supletorio. Además, para que un Municipio adquiera válidamente la titularidad de una servidumbre legal es necesario el consentimiento prestado por éste mediante un documento privado, escritura pública, o mediante cualquier medio legal de adquirir propiedad. Véase sección 3.05 del Reglamento, *supra*.

No es hasta constituida válidamente la servidumbre de alcantarillado y desagüe pluvial, que comienzan tanto la obligación del propietario de tolerar el uso del terreno, como la obligación del Municipio de dar mantenimiento para el funcionamiento del sistema de desagüe pluvial.

...

Además, la Ley Núm. 143, *supra*, requiere junto a la certificación, la presentación [en el registro de la Propiedad] del:

“[p]lano que demuestre gráficamente la trayectoria y extensión de la servidumbre constituida, y donde consten las fincas registradas afectadas, **endosado o aprobado por la agencia gubernamental o municipio adquirente del derecho de servidumbre**, y el documento privado autenticado ante notario, mediante el cual el titular del predio sirviente cede el derecho de servidumbre a favor de la entidad pública o municipio en cuestión, conforme a dicho plano y el consentimiento prestado posteriormente por el adquirente del derecho a dicho traspaso.” (énfasis en el original)

En este caso, la prueba presentada por el Municipio y por los propios demandados en sus respectivas mociones de sentencia sumaria y sus oposiciones demuestra que no está presente ninguno de los requisitos que exige nuestro ordenamiento vigente para que el Municipio se convirtiera en titular del canal. Primero, el plano pluvial aprobado por la ARPe no contiene el canal. Segundo, la resolución de la ARPe aprobando la construcción de la urbanización no le impone al Municipio la obligación de aceptar el canal como parte del sistema pluvial. Tercero, el Municipio no endosó la construcción del canal. Todo lo contrario, la posición del Municipio siempre ha sido que el canal no le pertenece y no es su responsabilidad mantenerlo. Además, aun si el Municipio hubiera endosado la construcción de la urbanización, dicho endoso no incluye el canal porque este no

aparece en los planos de la urbanización. Y cuarto, no existe un documento público o privado mediante el cual el Municipio aceptó la titularidad del canal.

Al no estar presentes los requisitos mencionados, es forzoso concluir que el canal no le pertenece al Municipio y le pertenece a SJSS, que es el propietario de la Finca por donde este discurre.

Por otro lado, los demandados expresaron que el canal le pertenece al Municipio porque ARPe así lo dispuso en su resolución aprobando el desarrollo y construcción de las urbanizaciones La Fe y Ext. La Fe, y porque el Municipio realizó unas mejoras en el canal sin su autorización. Como surge claramente de los documentos mencionados, la ARPe no condicionó la construcción de las urbanizaciones a que el Municipio se convirtiera en dueño del canal, y los demandados sí autorizaron al Municipio a entrar a su propiedad a realizar las mejoras que entendiera necesarias para evitar inundaciones ante el paso de una tormenta. Además, ese hecho, aunque fuera cierto, no transfiere la titularidad de la propiedad.

A base de lo anterior, este Tribunal dicta sentencia en la que declara Ha Lugar la demanda presentada por el Municipio, y resuelve que:

(1) entre las partes existe una controversia real, madura y legítima que es susceptible de ser adjudicada mediante el mecanismo de sentencia declaratoria;

(2) no existe controversia sobre los hechos materiales del caso, por lo que este puede resolverse mediante sentencia sumaria; y

(3) el canal objeto de este caso le pertenece a SJSS, y es este el encargado de darle mantenimiento.

**REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.**

En Juana Díaz, Puerto Rico, a 24 de septiembre de 2024.

**F/CARLOS GUSTAVO GONZÁLEZ LÓPEZ**  
**Juez Superior**