

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS Y HUMACAO
Panel IX**

**ASOCIACIÓN DE RESIDENTES
DE SABANERA DEL RÍO, INC.
Apelados**

V.

**AUDELIZ LEBRÓN ROSA,
SANDRA I. REYES
HERNÁNDEZ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES POR
ELLOS COMPUESTA
Apelantes**

KLAN201400678

**APELACIÓN
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Caguas**

**Civil. Núm.
E PE2010-0057**

**Sobre:
Injunction
Clásico**

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova y la Jueza Vicenty Nazario.

Vicenty Nazario, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 24 de julio de 2015.

Audeliz Lebrón Rosa y Sandra Reyes Hernández (en conjunto los apelantes o parte apelante) presentaron ante este foro revisor un recurso de apelación en el cual nos solicitan que revoquemos el dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI, foro primario o foro de instancia) el 21 de enero de 2014 y notificado el 21 de febrero de 2014. Mediante el referido dictamen el TPI declaró ha lugar la demanda instada por la Asociación de Residentes de Sabanera del Río Inc., (la Asociación o parte demandante apelada) en la cual solicitaron un interdicto para que los apelantes cesaran de construir en terreno perteneciente a la Asociación.

Examinados los escritos presentados, así como la transcripción estipulada de la prueba oral, determinamos confirmar el dictamen apelado.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que el 10 de febrero de 2010 la Asociación de Residentes presentó una demanda contra los demandados apelantes y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ellos. En síntesis, alegaron que los demandados apelantes quienes son dueños del inmueble sito en la Urbanización Sabanera del Río, Número 492, Camino Ilán Ilán en el Municipio de Gurabo, Puerto Rico¹, construyeron dos muros de cemento en una área común (calles sin salida) de Sabanera en contravención con la Escritura de condiciones restrictivas² de la urbanización, y sin autorización del Comité de Arquitectura y de Ornato³. También alegaron que los demandados apelantes instalaron un “cyclone fence” en un área común y estaban construyendo zafacones soterrados también en área común. Adujeron que lo anterior era contrario a la Escritura de servidumbres en equidad.

Finalmente, la Asociación añadió que los demandados apelantes conocían que las mencionadas construcciones estaban prohibidas, puesto que el 2 de marzo de 2008 el TPI dictó sentencia por estipulación entre la *Asociación de Sabanera del Río v. Sixto Villanueva y otros*, EAC2008-0389, en la que los dueños anteriores de la propiedad, quienes vendieron a los apelantes la propiedad en cuestión, se comprometieron a no construir una columna de cemento en el área común de la urbanización. Por todo lo anterior, la Asociación solicitó que se emitiera un interdicto provisional y/o permanente ordenando a los demandados

¹ La cual adquirieron mediante compraventa de los señores Sixto Alberto Villanueva Román y su esposas Jackeline Nuñez Valdez. Este hecho fue admitido por los apelantes al contestar la demanda.

² Escritura Número 3 del 19 de enero de 1999 otorgada ante el notario público Marilyn Burgos Márquez (Declaration of rights restrictions, conditions and constitution of restrictive covenants and establishments of provisions for Sabanera del Río).

³ El Artículo 11 de la Escritura Núm. 3 delegó al Comité de Arquitectura y Ornato de la Asociación la autoridad para poner en vigor y velar el cumplimiento de las condiciones restrictivas. Además, establece las obligaciones de todo propietario respecto a las modificaciones, alteraciones o edificaciones en Sabanera.

apelantes a paralizar la construcción e instalación de obras en las áreas comunes.

Oportunamente, los apelantes contestaron la demanda. Admitieron que eran dueños de la propiedad descrita en el primer acápite de la demanda, pero negaron el resto de las alegaciones de la demanda por la forma y manera en que estaban redactas. No obstante, aclararon que de requerirse alguna alegación responsiva la misma era en la negativa. Como defensas afirmativas, adujeron que la causa de acción no justificaba la concesión de un remedio y que la demanda era una frívola, por lo cual procedía su desestimación.

Tras el debido descubrimiento de prueba y demás trámites procesales el 30 de noviembre de 2011 se dictó sentencia declarando ha lugar la demanda. Inconforme con tal determinación, los demandados apelantes presentaron un recurso de apelación ante este tribunal en el cual alegaron que el TPI erró, entre otros asuntos, al continuar el juicio sin la presencia de la representación legal de los demandados apelantes; al no permitir la presentación de prueba pertinente; y al resolver la controversia tomando en consideración las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 las cuales aún no estaban vigentes al presentar la contestación a la demanda. Un panel hermano de este Tribunal determinó que el foro de instancia impuso una sanción severa al continuar el juicio sin la presencia del representante legal de la demandada, por lo cual revocó la sentencia apelada y ordenó la devolución del caso al foro de instancia para la continuación del juicio en su fondo.

Acorde con lo determinado, se celebró la vista en su fondo el 22 de agosto de 2013 y continuó el 29 de octubre del año 2013. A ambas vistas compareció la Asociación, representada por el Ldco. Hector L. Claudio Rosario y la parte demandada apelante, representada por el Lcdo. Enrique J. Prieto González. La prueba testifical de la parte demandante apelada consistió del testimonio del Sr. Héctor Millán, ex presidente de la Asociación, y como perito el agrimensor Miguel Pérez Gaud. Los testigos

de la parte demandada apelante fueron el Sr. Lebrón Rosa, apelante, y el perito Ing. Otto R. González Blanco. La prueba documental de la parte demandante apelada consistió de la Sentencia emitida por el TPI en el caso EAC2008-0389; Escritura de condiciones restrictivas; Copia del caso EAC2010-0104; Carta suscrita por el Lcdo. Crespo del 2 de febrero de 2010; Escritura Núm. 10 de segregación y transferencia de áreas verdes; Memorando con fecha del 5 de febrero de 2010; Plano de áreas verdes de la Asociación; Informe del perito Miguel Pérez Gaud. Por su parte, los demandados apelantes presentaron los siguientes exhibits: Boletín de seguridad con fecha del 15 de enero de 2010; Boletín de seguridad con fecha del 25 de enero de 2010; Informe del perito Otto González; Comunicado de la Asociación del 30 de enero de 2010, y las fotografías identificadas con los números 6A (4 folios) y 6D (4 folios).

Evaluada la prueba ante sí, el foro de instancia declaró ha lugar la demanda y, consecuentemente, ordenó a los demandados apelantes a remover la verja de metal eslabonado, los muros de cemento, los zafacones soterrados y la siembra de plantas que edificaron en terreno ajeno.

Tras las correspondientes determinaciones de hechos, concluyó que conforme a la prueba presentada en el juicio “se estableció indudablemente que la parte demandada construyó sin autorización en terreno perteneciente a la Asociación” y que al así actuar violentó la escritura de condiciones restrictivas a la cual está sujeta su propiedad. Especificó que los terrenos debían restaurarse a su estado original y ordenó a la parte demandada apelante el pago de \$4,000 en concepto de honorarios de abogados por temeridad.

Inconforme con el dictamen emitido, los apelantes presentaron el recurso de apelación que nos ocupa y señalaron que:

A. Erró el TPI al dictar una sentencia a favor de la Asociación de Residentes de Sabanera del Río Inc., cuando ésta no presentó prueba suficiente en derecho para probar que ostenta el derecho real que concede la servidumbre de equidad sobre el inmueble objeto de la demanda.

B. Erró el TPI al dictar una sentencia en contra de los demandados de epígrafe cuando la demandante no presentó prueba suficiente en derecho para establecer que los demandados son los titulares del inmueble objeto de la demanda.

C. Erró el TPI al concluir que la Asociación de Residentes de Sabanera del Río Inc., no ha renunciado a las servidumbres en equidad al permitir y consentir que otros titulares realicen construcciones similares a las que pretenden prohibir a los demandados.

D. Erró el TPI en aplicar de forma incorrecta las normas de derecho vigentes al concluir que las servidumbres en equidad reclamadas por la parte demandante no se han extinguido por cambios radicales en el vecindario.

E. Erró el TPI al no concluir como cuestión de hecho que la intención de la demandante de preservar el estilo arquitectónico de la urbanización prohibiendo la instalación de verjas es una irrazonable y resulta opresiva debido a que afecta directamente la paz y seguridad de la parte demandada ante la alta incidencia criminal en dicha vecindad lo que ha sido expresamente admitido por los demandantes y corroborado por el testimonio en el juicio en su fondo por los demandados.

F. Erró el TPI al no concluir como cuestión de hecho que la Asociación de Residentes de Sabanera del Río mediante sus comunicados aceptó que los residentes de la urbanización Sabanera del Río tomaran medidas necesarias para proteger su propiedad de ataques criminales.

G. Erró el TPI al no concluir que como cuestión de hecho los demandados realizaron las construcciones de buena fe con el único propósito de resolver un inminente problema de seguridad sin que hubiese mediado la mala fe.

H. Erró el TPI al dejar fuera de la sentencia hechos vitales y evidencia presentada que afectan el ejercicio del derecho apelativo y la tramitación de la apelación.

I. Erró el TPI al imponer honorarios de abogados por temeridad a la parte demandada por la suma de \$4,000.00

II.

A. Servidumbres en equidad

La figura de la servidumbre en equidad fue reconocida en nuestro ordenamiento jurídico en el caso de *Glines v. Matta*, 19 D.P.R. 409 (1913). Posteriormente, en *Lawton v. Rodríguez Rivera*, 35 D.P.R. 487, 494 (1926), se establecieron varios requisitos para su validez y eficacia, entre estos, que las mismas deben ser razonables, que obedezcan a un plan general de mejoras, que consten de forma específica en el título y

que sean inscritas en el Registro de la Propiedad. *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 D.P.R. 346, 352 (1986).

Conocemos a las servidumbres en equidad como restricciones, condiciones y limitaciones respecto al uso de una finca. Son cláusulas restrictivas a beneficio de presentes y futuros propietarios que imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial en la finca. *Asoc. Playa Húcares v. Rodríguez*, 167 D.P.R. 255, 262-63 (2006); *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 D.P.R. 521, 534 (2002); *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 D.P.R. 374, 382-383 (2003); *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 D.P.R. 242, 250 (1959). De ordinario, se emplean a los fines de conservar dentro de ciertos parámetros la configuración urbanística o arquitectónica de un proyecto privado así como proteger la belleza, comodidad y seguridad de una urbanización residencial al limitar las facultades de los futuros adquirentes de realizar nuevas obras, alterar las existentes y delimitar los posibles usos de la propiedad. *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, pág. 384. Es el desarrollador quien, unilateralmente, establece las condiciones restrictivas que contienen. *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 D.P.R. 346, 351 (1986).

Para su validez, "se requiere que las limitaciones sean razonables, se establezcan como parte de un plan general de mejoras, consten de forma específica en el título y se inscriban en el Registro de la Propiedad." *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra*, a la pág. 535; *Lawton v. Rodríguez, supra*. Jurídicamente, se consideran un contrato entre las partes pues son éstas quienes acuerdan gravar sus propiedades para delimitar los usos o tipos de edificación que podrán efectuarse y porque, conociendo las restricciones que constan inscritas en el Registro de la Propiedad, los futuros adquirentes aceptan someterse a ellas. *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, pág. 384. Así pues, "las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad adquieren un rango de *contratos privados de*

naturaleza real’ pues al ser inscritas en el Registro de la Propiedad se consideran derechos oponibles *erga omnes*. (Énfasis en el original.) *Íd.*; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, a la pág. 353. Ello crea una relación de servidumbres recíprocas en la que cada lote es predio dominante y a la vez sirviente de los demás. *Íd.*

Dada su naturaleza contractual, al intentar determinar el alcance y significado de las condiciones restrictivas de una servidumbre en equidad el principio rector ha de ser la búsqueda de cuál era la voluntad real de las partes al establecerlas. *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a la pág. 387; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra*, a la pág. 538-539. Esto es, lo esencial para interpretar las cláusulas restrictivas es precisar cuál era el verdadero fin que se persiguió al establecer la servidumbre en equidad. *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a la pág. 387. Salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público le corresponde a los tribunales “hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes, que se refleja en las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad válida y vigente”. *Íd.*

Al ser un derecho real inscribible, se le imputa a todo presente y futuro adquirente de la propiedad así gravada el conocimiento de las limitaciones y condiciones impuestas por la servidumbre en equidad. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra*, a la pág. 535-536. Nuestro más alto foro ha reiterado que el Registro de la Propiedad es público para quien interese conocer el estado jurídico de los bienes y derechos reales inscritos. *Íd.* Es por ello que, es el medio por excelencia mediante el que se le notifica a los terceros interesados de las limitaciones de uso y edificación de una propiedad. *Íd.* A tenor del principio de publicidad registral, se entiende que el Registro le confiere “*pleno conocimiento al que adquiere un terreno que está sujeto a la servidumbre en equidad o restricción*”. (Énfasis suplido.) *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, 189 D.P.R. 729, 737 (2013); *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra*. **Ante ello, los adquirentes no podrán**

realizar ningún acto prohibido por las condiciones restrictivas que impone la servidumbre en equidad pues están obligados a cumplir con ellas. *SLG Pérez-Rivera v. Registradora, supra.*

Lo esencial sobre el alcance de las limitaciones impuestas es que el lenguaje que se utilice le informe debidamente y sin ambigüedades a los nuevos adquirentes y terceros, sobre lo que se les está o no está permitido realizar. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra*, pág. 539. La limitación deberá constituir aviso apropiado y suficiente de modo tal que toda persona interesada pueda tomar una decisión informada antes de adquirir la propiedad. *Íd.* Al respecto, nuestro más alto foro subrayó que en el contrato de compraventa de un solar o propiedad afectado por condiciones restrictivas, éstas son parte inherente del contrato. *Íd.* Al ser de beneficio para el área residencial, éstas son “parte del valor que compra” la persona adquirente de la residencia por lo que dicho adquirente tendrá una expectativa justificada de que han de ser respetadas. *Íd.*

Ahora bien, si los dueños de un predio sujeto a servidumbres en equidad se ven afectados por violaciones a las limitaciones impuestas, pueden reclamar sus derechos a través del recurso de *injunction*. *Asociación Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, a la pág. 353-354; *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a la pág 383; *Asociación de Propietarios de Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, a la pág. 264. Contra tal recurso, un demandado puede oponer todas las defensas que le otorguen los principios de equidad, a saber: (1) consentimiento (*acquiescence*); (2) conciencia impura (*unclean hands*); (3) incuria (*laches*); e (4) impedimento (*estoppel*). *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, a la pág. 354; *Res. Parkville v. Díaz, Palou, supra*, a la pág. 383. Además, si la servidumbre se ha extinguido o ha sido modificada por cambios en el área, dichos cambios pueden convertirse en una defensa adicional ante una demanda de *injunction*. *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, a las págs. 354-355.

En cuanto a la validez de las servidumbres en equidad, se ha reconocido que las mismas pueden extinguirse o modificarse en los siguientes casos: (1) por acuerdo de los interesados; (2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si así se constituyeron; (3) por confusión; (4) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre; (5) por expropiación forzosa si los gravámenes son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado y (6) por la ocurrencia de cambios radicales en el vecindario que hagan la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente y destruyan el valor que la restricción para el dueño del predio dominante, de tal manera que se frustre por completo y permanentemente el propósito u objetivo de la restricción. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco.Santander, supra*, a la pág. 537; *Asoc. v. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, a la pág. 354; *Colón v. San Patricio Corporation, supra*, a las págs. 261-262 (Énfasis Suplido).

Una vez reconocida la validez y vigencia de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo al que las partes han aceptado someterse al adquirir la propiedad gravada. Esta norma persigue preservar la autonomía de la voluntad de las partes, reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad, por lo cual los tribunales no tienen facultad para obviar dicha voluntad, salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público. *Asociación de Propietarios de Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, a la pág. 264-265.

B. El edificante de buena fe, el edificante de mala fe y sus consecuencias

La norma general es que lo edificado en terreno ajeno le pertenece al dueño del terreno. Art. 294 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1161. La persona que de buena fe construye en terreno ajeno está expuesta a que el dueño del terreno ejerza el derecho de comprar la obra edificada u obligue a quien la fabricó a pagar el precio del terreno. Art. 297 del

Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1164. El Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió en *E.L.A. v. Tribunal Superior*, 94 D.P.R. 157 (1967), que el derecho de optar por la compra de la obra o la venta del terreno le pertenece al dueño del terreno y no a quien fabrica la obra. Véase, además, *Sucn. Echegaray v. Esso Standard Oil Company*, 87 D.P.R. 825 (1963).

Por otro lado, el Art. 298 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1165, establece que la persona que “edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización”. El dueño del terreno en el que se construye de mala fe tiene derecho a exigir la demolición de la obra y se reponga la cosa a su estado primitivo. Art. 299 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1166. Los costos de la demolición los sufraga la persona que edificó, plantó o sembró de mala fe. Íd.

La persona que construye “a sabiendas en terreno ajeno y sin permiso alguno” es un edificante de mala fe. *A.T.P.R. v. Padín Santiago*, 104 D.P.R. 426, 428 (1975). La buena fe se presume, pero ésta cesa desde que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título. *C.R.U.V. v. Roman*, 100 D.P.R. 318, 326 (1971). Asimismo, no basta con cuestionar la pertenencia del terreno de quien reclama la demolición, sino que quien fabrica debe afirmar que tiene un derecho sobre el mismo. Íd., pág. 327. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que un plano de mensura es parte de la prueba que los tribunales pueden utilizar para establecer los linderos de una propiedad. *Arce v. Díaz*, 77 D.P.R. 624 (1955).

Por último, el Código Civil también contempla la situación en la cual ambas partes actúan de mala fe. Cuando ambas partes actúan de mala fe, el Art. 300 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1167 establece que el dueño del terreno y el dueño de la obra tendrán los mismos derechos que le cobijan a quienes actúan de buena fe.

C. Suficiencia de la prueba y apreciación de la prueba documental, testifical y pericial

La Regla 110 de Evidencia, 32 L.P.R.A., Ap. VI (2009), R. 110, dispone en sus incisos (a) y (f) que el peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes. Dispone, además, que en los casos civiles la decisión del juzgador se fundamentará en el estándar de preponderancia de la prueba. Como regla general, en los litigios civiles la presentación de prueba le corresponde a la parte que hace la alegación que sirve de base a una reclamación. *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 D.P.R. 894, 912-913 (2011).

El Tribunal deberá determinar si la evidencia presentada es suficiente para convencer al juzgador de la veracidad de los hechos alegados. *Belk v. Martínez*, 146 D.P.R. 215, 231 (1998). Sobre la prueba a presentarse, el Tribunal Supremo ha sido enfático en señalar que no bastará con meras alegaciones o teorías, sino que es necesario que se presente evidencia real para probar la causa de acción. *U.P.R. v. Hernández*, 184 D.P.R. 1001, pág. 1013 (2012); *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 D.P.R. 485, pág. 510 (2011).

En cuanto a la apreciación de la prueba, es norma reiterada que los foros apelativos no deben intervenir con las determinaciones de hechos que hace un Tribunal de Primera Instancia ni sustituir el criterio del juzgador. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 D.P.R. 431, 448-449 (2012). La deferencia responde a que fue el foro de instancia el que tuvo la oportunidad de examinar a los testigos y adjudicar credibilidad. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 D.P.R. 357, 365 (1982); *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 D.P.R. 939, 947 (1975).

También es norma reconocida que el arbitrio del juzgador de hechos, aunque respetable, no es absoluto. Cuando la apreciación de la prueba fue errónea, la misma no será inmune ante la función revisora de los tribunales. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, *supra*, pág. 365. Así

pues, los foros apelativos pueden intervenir con la apreciación de la prueba testifical que haga el juzgador de los hechos cuando éste actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 D.P.R. 750 (2013); *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 D.P.R. 889, pág. 908-909 (2012). Asimismo, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen detenido de la misma el foro revisor se convenza de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 D.P.R. 826, 830 (1972); *Pueblo v. Luciano Arroyo*, 83 D.P.R. 573, 581 (1961).

De otro lado, ante la prueba pericial y documental el tribunal revisor se encuentra en igual posición que el foro recurrido y, por tanto, está facultado para apreciarla bajo su propio criterio. *Dye-Tex de P.R., Inc. v. Royal Ins. Co.*, 150 D.P.R. 658, 662 (2000).

D. Imposición de honorarios de abogados

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil dispone, en lo pertinente, que “[e]n caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta”. (34 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1 (d)). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que el propósito de esta regla es autorizar la imposición de honorarios de abogado en aquellos casos en los cuales haya temeridad. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 D.P.R. 713, 718 (1987). Es decir, la precitada Regla le impone una penalidad “al litigante perdidoso que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito.” *Íd.*

La temeridad aunque no está expresamente definida por las Reglas de Procedimiento Civil, ha sido definida jurisprudencialmente. Se trata, pues, de aquella conducta que promueva un pleito que de otra manera se pudiese evitar, conducta que prolongue el pleito innecesariamente o conducta que requiera que la otra parte realice gestiones innecesarias. *Torres Ortiz v. E.L.A.*, 136 D.P.R. 556, 565 (1994).⁴ Igualmente, la temeridad se considera como una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la sana administración de la justicia. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc., supra*.

Basado en la precitada regla y su jurisprudencia, la facultad que tienen los tribunales para imponer honorarios de abogado es discrecional; no obstante, una vez el foro primario determina la existencia de temeridad, dicha imposición es imperativa. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc., supra*, pág. 717.⁵ Véase además *Torres Ortiz v. E.L.A., supra*. Por tanto, una partida de honorarios concedida por el Tribunal de Primera Instancia no será variada en apelación "...a menos que la misma sea excesiva, exigua o constituya un abuso de discreción." *Ramírez Anglada v. Club Cala de Palmas*, 123 D.P.R. 339, 350 (1989).

III.

Como ya adelantamos la parte apelante enumeró la comisión de 9 errores por parte del tribunal de primera instancia al emitir su sentencia. Debido a la gran similitud entre varios de ellos, pues versan sobre una misma materia, algunos serán resueltos conjuntamente. Aclarado lo anterior, resolvemos.

Los dos primeros señalamientos de error se relacionan con la prueba de titularidad sobre los terrenos en controversia y la forma en que se debe autenticar dicho derecho para así poder hacer valer las condiciones restrictivas. Sobre el particular, la parte demandada apelante

⁴ Citando a *Elba AB v. U.P.R.*, 125 D.P.R. 294 (1990); *Hawayek v. A.F.F.*, 123 D.P.R. 526 (1989); *Colondres Vélez v. Bayrón Vélez*, 114 D.P.R. 833 (1983).

⁵ Citando a *Montañez Cruz v. Metropolitan Cons. Corp.*, 87 D.P.R. 38 (1962); *Ortiz v. Martorell*, 80 D.P.R. 544 (1958); *Castro v. Payco Inc.*, 75 D.P.R. 63 (1953).

adujo que el foro de instancia erró al determinar que estos eran dueños de la propiedad ubicada en el #492 de Sabanera, pues nunca se presentó prueba que estableciera tal hecho, y que la acción reivindicatoria que los demandantes apelados presentaron en su contra por alegadas edificaciones y siembra de mala fe, requería que la parte demandante presentara prueba de titularidad, lo cual no hizo. Especificó que conforme al ordenamiento jurídico aplicable aquel propietario que reclame su propiedad de quien supuestamente la posee de mala fe debe probar que el objeto es suyo, identificar adecuadamente el objeto, y que quien lo posee no tiene autoridad para ello. Indicó que la parte demandante apelada incumplió con identificar tanto la titularidad de los predios que reclamó suyos como que los demandados apelantes son los titulares del inmueble. Examinado el expediente, determinamos que tal error no se cometió. Veamos.

En el primer acápite de la demanda se alegó que los demandados apelantes eran los dueños de la propiedad Núm. 492 ubicada en la calle Ilán Ilán de la Urb. Sabanera del Río en Gurabo, Puerto Rico. Tal aseveración fue aceptada por la parte demandada apelante en su contestación a la demanda.⁶ Ante tal aceptación no existe razón alguna, por la cual la parte demandante apelada tuviese que presentar prueba adicional al respecto. Además, de una lectura de la transcripción del testimonio del Sr. Lebrón este en varias ocasiones señala a la propiedad en referencia como suya.⁷

No se sostiene en derecho ni sobre criterios de prudencia, acoger a destiempo una solicitud como la promovida por la demandada apelante alegando que no se demostró que eran dueños de la propiedad. Más aun cuando la propia parte demandada apelante aceptó la titularidad al someter su primera alegación responsiva.

⁶ Cabe recalcar que la parte demandada apelante incumplió con la Regla 16 (E)(a) de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 16 (E)(a), pues no incluyó copia de las alegaciones de las partes. Específicamente, copia de su contestación a la demanda.

⁷ Véase Transcripción de la prueba oral (TPO) del 29 de octubre de 2013, págs. 7, líneas 13-15; pág. 8, línea 13, pág. 19, línea 5-6, entre otros.

Cónsono con los derechos propietarios de los demandantes, la parte apelante adujo que la Asociación no presentó prueba suficiente que certificará que los demandantes apelados son acreedores del derecho real que concede la servidumbre de equidad en la Urbanización Sabanera del Río.

Para poder evaluar tales las alegaciones requerimos al foro de instancia que nos remitiera copia de la Escritura de Condiciones Restrictivas, pues la parte apelante obvió incluir en su apéndice documentos indispensables para poder evaluar y adjudicar su argumento. Incumpliendo así con varios subincisos de la Regla 16 (E) del Reglamento de este Tribunal. Véase, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 16 (E)(a)(e), que requieren la inclusión de documentos que forman parte del expediente del TPI y que son útiles para la resolución del caso. También corroboramos la Transcripción de la prueba oral de la vista celebrada el 22 de agosto de 2013 donde se discutió sobre la admisión de la Escritura de condiciones restrictivas.

Evaluado lo anterior, determinamos que no incidió el TPI al determinar que la parte demandante apelada validó con prueba suficiente las condiciones restrictivas a las cuales estaba sujeta la Urbanización Sabanera del Río. Surge de la transcripción de la vista celebrada el día 22 de agosto de 2013, que allí se presentó una copia simple de la Escritura de condiciones restrictivas la cual contiene a manuscrito la ubicación registral de dicha escritura, lo cual identifica su debida inscripción en el Registro de la Propiedad. No obstante, ante las alegaciones de la parte demandada apelante en cuanto a que la escritura no estaba acompañada de una Certificación Registral, la honorable jueza evaluó la escritura, corroboró sus datos de inscripción y aceptó su presentación como prueba.⁸ La parte apelante no demostró que al así actuar la jueza lo hiciera con pasión, prejuicio o parcialidad, o que incurriera en un error manifiesto al aquilatarla.

⁸ Esta fue la primera vez que la parte demandada apelante presentó su objeción a la validez de la escritura a pesar que la misma se incluyó como en el Informe de Conferencia con antelación al juicio.

Por el contrario, la parte apelante limitó su alegación a que el foro de instancia incidió pues no expresó en su sentencia que la parte demandante apelada no presentó la certificación registral de la Escritura de condiciones restrictivas ni que tomaba conocimiento judicial de la situación registral de la propiedad, por lo que estaba impedido de concluir que las servidumbres en equidad eran válidas y que las mismas gravan el área en controversia. Además, no podemos pasar por alto que la parte demandada apelante no sometió ante este Tribunal por incluir copia de la mencionada escritura, la cual formó parte del expediente judicial del foro de instancia. Descansó en sus alegaciones sin sustentarlas con prueba para poder refutar la actuación de la jueza de instancia. La parte demandada apelante no nos colocó en posición de evaluar su argumento. No empecé, tras solicitar copia de la Escritura de condiciones restrictivas al foro primario, examinar dicho documento junto a las argumentaciones en cuanto a su inclusión como prueba documental, determinamos que actuó correctamente el foro de instancia al admitirla.

En cuanto a los señalamientos de error identificados como C,D,E y F, los cuales se relacionan con la figura jurídica de las servidumbres en equidad y las distintas maneras en que tales restricciones pueden modificarse, la parte demandada apelante enfatizó que el tribunal de primera instancia erró al no decretar en su sentencia que mediante los boletines de seguridad que emitió la Asociación informando la incidencia criminal y requiriendo a los residentes que tomaran las medidas y precauciones adecuadas para minimizar, modificaron las condiciones restrictivas de Sabanera. Añadieron que los cambios radicales en el vecindario, entiéndase, robos y escalamientos, convirtieron las servidumbres establecidas en unas irrazonables, por lo cual procedía su modificación. Además, indicaron que no procedía ampararse en el valor arquitectónico y las ventajas de la servidumbre en equidad para prohibir la instalación de verjas cuando estaba en juego la paz y seguridad personal al convertirse las propiedades en blanco de la ola criminal y cuando fue la

propia Asociación quien mediante sus boletines aconsejó a los residentes a tomar las medidas necesarias para su seguridad y la de los demás residentes.

Como muy bien expuso la parte demandada apelante en su recurso de apelación, cuando se alega la extinción de una servidumbre por cambios en el vecindario éstos han de ser de carácter **tan radical y permanente** que lleguen a impedir las ventajas y beneficios de la servidumbre impuesta. Dicho cambio debe ser probado por aquel que ataca la validez de las servidumbres. En el presente caso lo anterior no ocurrió. No se suscitaron cambios radicales y permanentes en la urbanización y tampoco la parte demandada apelante cumplió con su deber de demostrar la ocurrencia del cambio. Los incidentes criminales ocurridos y los boletines informando sobre el particular no conllevan la modificación de condiciones restrictivas impuestas en la urbanización. La Asociación alertó a los vecinos de la comunidad sobre los sucesos criminales en su área y sugirió a los residentes que tomaran medidas de seguridad. Sin embargo, en ningún momento indicó que el tomar las medidas de seguridad necesarias tendría el efecto de abandonar las condiciones restrictivas existentes o su modificación. El argumento de la parte demandada apelante al respecto es uno insuficiente en derecho y escaso de prueba que lo respalde. Consecuentemente, determinamos, que procedió correctamente el foro de instancia al determinar que las servidumbres en equidad de la urbanización Sabanera del Río no se habían extinguido ni fueron modificadas.

Tampoco tiene razón la parte demandada apelante en cuanto a que el TPI erró al no concluir que las construcciones realizadas por ellos fueron de buena fe y con el único propósito de resolver un inminente problema de seguridad. Si bien es cierto que la buena fe se presume, también lo es que aquella persona que, conociendo que el terreno no es suyo, construye en terreno ajeno y sin permiso alguno es un edificante de mala fe. Ante ello es indudable que los demandados apelantes

construyeron de mala fe. Prueba de lo anterior fue el testimonio del Sr. Lebrón cuando admitió que conocía que el área donde colocó *cyclone fence* no era de su propiedad y sí de la Asociación.⁹ De igual forma, admitió que la construcción de los zafacones y de una columna en el *cul de sac* en terrenos de la urbanización nada tiene que ver con la seguridad.¹⁰

El dictamen del Tribunal de Instancia se fundamentó en la prueba que ante dicho foro se presentó y su apreciación sobre cada uno de los elementos de la reclamación que tenía ante su consideración. Cónsono con ello y con las expresiones de la parte demandada apelante reconociendo que edificó en terreno ajeno, el TPI enumeró las determinaciones de hecho y derecho relacionadas con la controversia presentada ante dicho foro: una solicitud de interdicto para que la parte demandada apelante cesara y desistiera de construir en terreno ajeno. Consecuentemente, contrario a lo expuesto por el apelante, resolvemos que el TPI no dejó hechos esenciales al momento de detallar los mismos en su sentencia.

Finalmente, los apelantes solicitaron que se revirtiese la determinación del foro de instancia de imponer la cuantía de \$4,000.00 por concepto de honorarios de abogados. Adujeron que nunca actuaron de forma temeraria durante el pleito. Reiteraron que las actuaciones del Sr. Lebrón, entiéndase, instalación de *cyclone fence*, reubicación de los zafacones soterrados, construcción de dos columnas de cemento y cuidado de áreas verdes, no le causaron daño irreparable a los demandantes apelados y fueron ejercitadas tras las instrucciones de la Asociación para que los vecinos tomaran medidas de seguridad adicionales. La particularidad de que el Sr. Lebrón tomó la decisión de construir la verja para la seguridad de su familia, según alegó, no controvierte el hecho de que dicha construcción la realizó conociendo que

⁹ TPO del 29 de octubre de 2013, pág. 19, línea 5-6.

¹⁰ TPO, 29 de octubre de 2013, pág. 71.

el terreno donde la instaló no era suyo, lo cual convierte su actuación en una de mala fe.

Por otro lado, la facultad que tienen los tribunales para imponer honorarios de abogado es discrecional; no obstante, una vez el foro primario determina la existencia de temeridad, dicha imposición es imperativa. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc., supra*, pág. 717. Por tanto, una partida de honorarios concedida por el Tribunal de Primera Instancia no será variada en apelación a menos que la misma sea excesiva, insuficiente o constituya un abuso de discreción. *Ramírez Anglada v. Club Cala de Palmas, supra*, pág. 350. Como discutimos, la imposición de honorarios de abogados es un asunto que descansa en la sana discreción del foro primario. En el presente caso no encontramos elementos que justifiquen o nos muevan a intervenir con esta parte del dictamen.

El apelante no argumentó ante este Foro otros fundamentos que, de alguna manera, pudiesen modificar o cambiar la determinación del foro primario. De un examen detenido y sereno de la transcripción y la prueba documental presentada en el caso no encontramos indicio alguno de que Instancia haya actuado con error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad al apreciar la prueba y, en su consecuencia, declarar ha lugar la demanda presentada por la Asociación contra los demandados apelantes. Al contrario, la parte apelante incumplió reiteradamente con su deber de ponernos en posición para resolver el asunto ante nuestra consideración y su argumentación y discusión en cuanto a los alegados errores cometidos por el TPI en ocasiones no guardan relación con la controversia señalada. Por tanto, confirmamos la sentencia apelada.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia apelada.

Notifíquese.

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

Sra. Mildred Ivonne Rodríguez Rivera
Secretaria Interina del Tribunal de Apelaciones