

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ
PANEL ESPECIAL

CLUB DEPORTIVO DEL
OESTE, INC., DENNIS
D. CUMMINGS PÉREZ,
FRANCISCO JUAN
ROSARIO COLÓN, SU
ESPOSA BRENDA ELI
BANCHIS RODRÍGUEZ
Y LA SOCIEDAD LEGAL
DE BIENES
GANANCIALES POR
ELLOS COMPUESTAS

DEMANDANTE-APELANTES

v.

HACIENDA DEL CLUB
GOLF Y PLAYA, INC.,
ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS DE
HACIENDAS DEL CLUB
GOLF Y PLAYA, INC.;
CONSEJO DE
TIULARES DEL
CONDOMINIO GOLF Y
PLAYA

DEMANDADOS-APELADOS

KLAN201400857

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Mayagüez

Caso Núm.:
ISCI2013-00260

Sobre:
SOLICITUD DE
INJUNCTION

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Lebrón Nieves y el Juez Candelaria Rosa¹.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de febrero de 2015.

I.

Con el fin de utilizar un campo de golf, canchas de tenis y un muelle para salir al mar, los desarrolladores del Proyecto a llamarse

¹ Conforme Orden Administrativa Núm. TA-2014-191 emitida el 11 de agosto de 2014, debido al retiro del Juez Morales Rodríguez, el Panel quedó compuesto por su Presidente, Juez Bermúdez Torres, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Lebrón Nieves y el Juez Candelaria Rosa.

Haciendas del Club Golf & Playa, Inc., (Haciendas del Club), propusieron al Club Deportivo Del Oeste, Inc. (el Club Deportivo), que incluyeran en su membresía a todos los adquirentes de los terrenos a desarrollar. Esto, a cambio de una matrícula obligatoria de los futuros adquirentes de los solares y de las estructuras que se iban a desarrollar y vender en el proyecto propuesto. Aceptada la oferta, el 20 de febrero de 2003 los desarrolladores del Proyecto otorgaron la Escritura Núm. 127. En ella, Haciendas del Club constituyó ciertas condiciones restrictivas y servidumbres en equidad que regirían el derecho propietario de todo adquirente de propiedades en el complejo de residencias. Se dispuso en la susodicha Escritura:

(Uno) Deberá mantenerse como socio activo del Club Deportivo del Oeste y así también lo harán sus sucesores en derecho. Todo propietario tiene la obligación de ser socio mientras el Club lo acepte. De no ser aceptado como socio, este requerimiento quedará anulado.

(Dos) Notificación de Futuros Adquirientes. Los titulares de las villas y/o apartamentos vendrán obligados a notificar a los posibles compradores de sus unidades la obligación de ser socio activo del Club Deportivo del Oeste, lo que incluirá el pago de la cuota de iniciación y las cuotas mensuales de la membresía.

(Tres) Que las facilidades del Golf (según estas son definidas en este documento), es propiedad privada, separada e independiente y que por tanto no le pertenece total o parcialmente a los "Propietarios" de la "Urbanización", ni a su Asociación sino, por el contrario que pertenece a su dueño independiente, el Club Deportivo del Oeste.

Además, se estableció el proceso a seguir en la eventualidad de que las partes determinaran que era prudente enmendar las cláusulas y condiciones de la servidumbre en equidad relacionadas con las facilidades o con derechos de terceros. En su Sección 8 de la Parte V, se dispuso que no "harán o aprobarán enmiendas este documento

[escritura 127] o a cualquier reglamento que puedan afectar adversamente a terceras personas o entidades dueñas o administradoras de las Facilidades del Golf, o que afecten o puedan afectar las propiedades a las facilidades en sí o el acceso a dichas facilidades a menos que se cuente con el consentimiento previo, por escrito, del “Propietario” y administrador de dichas Facilidades del Golf”.

En los apartados “Una” y “Seis” del acápite sobre *Cumplimiento, Duración, Enmienda, Adición, Violación y/o Anulación de Condiciones Restrictivas y/o Obligaciones Afirmativas o Negativas. Reserva de Derecho por “Hacienda”*, Parte IV de la referida escritura, Hacienda del Club, se obligó a:

Una: Todos los acuerdos, restricciones y obligaciones que se establecen en esta escritura se considerarán como un gravamen real (Servidumbres en Equidad) y obligarán a todos y cada uno de los propietarios actuales y a sus sucesores, cesionarios, arrendatarios, etc., por el término de diez (10) años contados de la fecha de esta escritura, al vencimiento de los cuales se renovará su vigencia automáticamente por un periodo adicional de diez (10) años, y así sucesivamente, a menos que se otorgue, con anterioridad al vencimiento de cada periodo de diez (10) años, una nueva escritura enmendando la existente, firmada por una mayoría de setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios y que dicha escritura se radique y finalmente se registre en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las condiciones, acuerdos, restricciones a ser cambiadas estarán limitadas a aquellas que no afecten derechos de otras personas, entidades y/o propietarios independientemente de que dichas enmiendas sean favorables o no a los propietarios de las unidades.

Posteriormente, el 4 de diciembre de 2012, mediante la Escritura Núm. 551, Haciendas del Club eliminó unilateralmente la cláusula de la Escritura Núm. 127 que obligaba a los futuros dueños o adquirentes de los predios gravados a pertenecer con carácter obligatorio al Club

Deportivo. Es decir, se eximió a los futuros adquirentes de los solares y propiedades a desarrollarse en los predios gravados, de unirse y pertenecer compulsoriamente al Club Deportivo.

Por tal razón, el 25 de febrero de 2013 el Club Deportivo, Dennis D. Cummings Pérez, Francisco Juan Rosario Colón, su esposa Brenda Eli Banchis Rodríguez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales, por ellos compuesta (Club Deportivo y Otros), instó *Demanda de injunction* contra Haciendas del Club, la Asociación de Propietarios de Haciendas del Club Golf y Playa, Inc. y el Consejo de Titulares del Condominio Golf y Playa (Hacienda del Club y Otros). Solicitaron se declarara nula la Escritura Núm. 551 y se devolviera las aludidas servidumbres a su estado original.

Notificada a los demandados y partes interesadas la solicitud de *injunction*, el 30 de abril de 2013 comparecieron los Propietarios de Hacienda Club Golf & Playa, Inc., mediante *Moción Urgente Solicitando Intervención y Asumiendo Representación Legal de Propietarios de Hacienda Club Golf y Playa*. El 2 de mayo de 2013 Haciendas del Club, contestó la *Demanda* y solicitó su desestimación. Aunque aceptó la otorgación de la Escritura Núm. 551 sobre enmienda a condiciones restrictivas y su presentación al Registro de la Propiedad de San Germán, alegó que el Club Deportivo no tenía legitimación para instar la *Demanda*. Arguyó que son los titulares o residentes del complejo residencial los que pueden reclamar sus derechos. Además, esgrimieron como defensa que la crisis económica por la que atraviesa Puerto Rico los obligó a enmendar la Escritura Núm. 127 para agilizar las ventas del Proyecto. Sostuvieron finalmente, que el *injunction* no es el único

remedio en ley y que las condiciones restrictivas no operan automáticamente. Ese mismo día 2 de mayo, Haciendas del Club informó al Tribunal de Primera Instancia que en virtud de un acuerdo logrado con el Club Deportivo, el 23 de abril de 2013 se otorgó la Escritura Núm. 138 para dejar sin efecto la Escritura Núm. 551 y revertir la restricción a como fue establecida en la Escritura Núm. 127.

El 6 de mayo de 2013² el Consejo de Titulares del Condominio Golf y Playa (Consejo de Titulares), presentó su alegación responsiva en las que aceptó todas las alegaciones de la *Demanda*. No levantó defensa, más bien aceptó que estaba “de acuerdo con los planteamientos de la parte demandante”. Ese día 6 de mayo de 2013, durante la vista de *injunction* preliminar, el Consejo de Titulares argumentó que la otorgación de la Escritura Núm. 138 dio por terminado el litigio.

El 31 de mayo de 2013 compareció el Lcdo. Ángel L. Tapia Flores, propietario del Apartamento 111-107 del Condominio Golf y Playa, mediante Solicitud de Intervención y Desestimación de la Petición de *Injunction*. Alegó que el Club Deportivo no tiene capacidad para representar a los propietarios en una acción que solo pueden estos ejercitar.

El 13 de junio de 2013 el Club Deportivo y Otros, presentaron *Moción de Sentencia Sumaria*. En ella reprodujeron las alegaciones de la

² En idéntica fecha, un grupo de residentes denominado Comité de Propietarios de Haciendas del Club Golf y Playa solicitó intervenir en el pleito. Alegaron que formaron el Comité luego de instada la presente Demanda y ante la inconformidad entre los residentes con las decisiones tomadas por el desarrollador y la Junta de Directores de la Asociación de Propietarios de Haciendas del Club Golf y Playa. Sin embargo, el 15 de mayo de 2013 estos desistieron de su intervención. De todos modos, el Foro *a quo* concedió término para que los propietarios que así lo desearan, comparecieran como partes. De la Moción Informativa del 9 de julio de 2013 surge que ninguno de los propietarios miembros de dicho Comité tuvo interés en permanecer en el pleito.

Demanda. En cuanto a su capacidad para demandar, el Club Deportivo expuso ser tercero beneficiario conforme el Art. 1209 del Código Civil.³ Respecto a la otorgación y presentación en el Registro de la Propiedad de la Escritura Núm. 138 teorizó que “no corrige la ilegalidad que se desprende de la Escritura Núm. 551 del 4 de diciembre de 2012, pues mantiene fuera del cumplimiento de la restricciones y obligaciones de la servidumbre en equidad **a aquellas propiedades que fueron vendidas por el desarrollador u otros titulares entre el 4 de diciembre de 2012 hasta el 23 de abril de 2013**”. Insistió por tanto, en que se declararan nulas e ilegales las Escrituras Núm. 551 y Núm. 138 para que de esa forma se devolviera “a su estado original todas las servidumbres en equidad y condiciones restrictivas contenidas en la Escritura 127”.⁴

Tras múltiples trámites procesales, el 28 de abril de 2014, notificada el 30, el Tribunal recurrido declaró **No Ha Lugar** la *Demanda de Injunction*. Determinó que la acción se había tornado académica con la otorgación de la Escritura Núm. 138 que dejó sin efecto la Escritura Núm. 551, la cual eliminaba las servidumbres de equidad. Resolvió además, que el Club Deportivo no tenía legitimación activa para incoar la *Demanda*. Se basó en el hecho de que este “no es titular ni sus terrenos están gravados con las servidumbres establecidas en la escritura número 127 del 20 de febrero de 2003”.

³ 31 L.P.R.A. § 3374.

⁴ El 9 de julio de 2013, los Propietarios de Haciendas del Club Golf y Playa informaron al Tribunal de Primera Instancia que no estaban interesados en proseguir en el caso. El 7 de agosto de 2013, el Lcdo. Tapia Flores presentó *Moción en Relación con Solicitud de Sentencia Sumaria*. El 27 de agosto de 2013 el Club Deportivo presentó *Moción en Oposición a Solicitud de Intervención, Desestimación y Oposición a Sentencia Sumaria*.

Inconforme, el 30 de mayo de 2014 el Club Deportivo y Otros, instaron la presente *Apelación*. Señalan:

Primer error:

Erró el Hon. Tribunal de Primera Instancia al no anular Escritura 551 del 4 de diciembre de 2012 y la Escritura 138 del 23 de abril de 2013, las que enmendaron contrario a derecho, la escritura matriz 127 sobre servidumbre en equidad del proyecto Hacienda del Club Golf y Playa Inc.

Segundo error:

Ante dicho error, el Hon. Tribunal de Primera Instancia erró al eximir del cumplimiento de las condiciones restrictivas y servidumbre en equidad a aquellos propietarios que adquirieron propiedades entre el 4 de diciembre de 2012 y el 23 de abril de 2013.

Tercer error:

Erró el Hon. Tribunal de Primera Instancia al determinar que el apelante y demandante, Club Deportivo del Oeste Inc., no tiene capacidad para comparecer como parte demandante.

Cuarto error:

Erró el Hon. Tribunal de Primera Instancia al dictaminar que la controversia en el presente caso se había tornado académica y por ende no era justiciable.

El 6 de agosto de 2014 compareció el Lcdo. Ángel L. Tapia Flores mediante *Alegato de Oposición a Recurso de Apelación*. El 28 de agosto de 2014 el Club Deportivo y Otros, presentaron *Oposición a "Alegato de Oposición a Recurso de Apelación" Presentado por la Parte Interventora Apelada*. El 3 de septiembre de 2014 el Lcdo. Tapia Flores replicó. Ponderadas las comparecencias de las partes, procedemos a resolver el recurso.

II.

En sus primeros dos señalamientos de error, el Club Deportivo y Otros, argumentan, en su sustrato, que procedía la anulación de las Escritura Núm. 551 y Núm. 138, mediante las cuales, ilegalmente se enmendó la Escritura Matriz Núm. 127 sobre servidumbre en equidad del Proyecto Haciendas del Club Golf y Playa, Inc. Expone que no anular dichas Escrituras conllevaría el eximir a los propietarios que adquirieron sus propiedades mientras estuvo vigente la Escritura Núm. 551, del cumplimiento de las condiciones restrictivas y servidumbre en equidad dispuestas en la Escritura Matriz Núm. 127, aunque posteriormente esta haya sido dejada sin efecto. Es decir, los que adquirieron propiedades entre el 4 de diciembre de 2012 y el 23 de abril de 2013 no estarían sujetos a las restricciones porque no existían a esa fecha. Íntimamente relacionado con lo anterior, en su cuarto señalamiento, refuta que la otorgación de la Escritura Núm. 138, dejando sin efecto la Escritura Núm. 551, tornó académica su causa de acción. Veamos.

A.

Las servidumbres en equidad son restricciones y condiciones que limitan el uso y disfrute de propiedades inmuebles. Si bien en muchos casos son inicialmente establecidas por una sola parte, eventualmente se consideran contratos al formar parte de la condiciones aceptadas por los subsiguientes adquirentes de propiedades. Así lo acotó nuestro Tribunal Supremo en *Residentes de Parkville v. Díaz*.⁵ Expresó que “[e]n términos jurídicos, la servidumbre en equidad es considerada un

⁵ *Residentes de Parkville v. Díaz*, 159 D.P.R. 347 (2003).

contrato entre las partes, ya sea porque éstas acuerdan gravar sus propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se puede efectuar sobre éstas; o porque adquirentes posteriores de la propiedad gravada, conociendo las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a éstas”.⁶

De ordinario, las servidumbres en equidad persiguen beneficiar a los propietarios, actuales y potenciales, al imponer a los dueños de propiedades ubicadas dentro del área, ciertas cargas y gravámenes.⁷ Su validez depende de que sean razonables, hayan sido establecidas como parte de un plan integrado a los fines de mejorar y preservar el proyecto que gravan, consten de forma específica en el título de la propiedad, y que se inscriban en el Registro de la Propiedad.⁸ Una vez inscritas en el Registro de la Propiedad, constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*, lo que crea entre los predios afectados una relación de servidumbres recíprocas, pues cada lote o solar es un predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización.⁹

Sabido es que en materia de obligaciones y contratos, es doctrina reiterada que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no cabe recurrir a

⁶ Fdo, págs. 383-386. Véase; además: *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 D.P.R. 521 (2002); *Rodríguez et als. v. Gómez*, 156 D.P.R. 307 (2002); *Cond. Prof. S.J. H. Centre v. P.R.F., Inc.*, 133 D.P.R. 488 (1993); *Sands v. Ext. Sagrado Corazón, Inc.*, 103 D.P.R. 826, 827 (1975); *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 D.P.R. 242, 250 (1959).

⁷ *Colón v. San Patricio Corporation*, supra, pág. 250; *Residentes de Parkville v. Díaz*, supra, págs. 383-384.

⁸ *Lawton v. Rodríguez Rivera*, 35 D.P.R. 487, 494 (1926); *Asoc. de Residentes de Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 D.P.R. 346 (1986); *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 D.P.R. 132, 137 (1978).

⁹ *Asoc. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 353 (1986); *Carrillo Norat v. Camejo*, supra, pág. 136.

reglas de interpretación.¹⁰ Por ser contratos privados de naturaleza real, el principio rector para determinar el significado y el alcance de las condiciones restrictivas de una servidumbre en equidad es conocer la voluntad real de las partes al momento de establecer las restricciones sobre las propiedades.¹¹ Lo medular es conocer cuál fue el verdadero fin que se perseguía al gravar las propiedades.¹²

Reconocida la validez y vigencia de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad, solo resta hacerlas cumplir. Con ello se preserva la autonomía de la voluntad de las partes y los tribunales no tienen facultad para ignorarla, a menos que sea contraria a la ley, la moral y al orden público.¹³

En términos procedimentales, el *injunction* es el medio disponible a los dueños de predios sujetos a servidumbres en equidad para hacer efectivos sus derechos e impedir violaciones a las limitaciones impuestas por las condiciones restrictivas.¹⁴ Independientemente de si ha habido un daño irreparable o si la parte carece de un remedio adecuado en ley, nuestro Tribunal Supremo ha dicho que procede el remedio interdictal para vindicar una servidumbre en equidad, con solo probar la violación a la restricción.¹⁵

¹⁰ Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A § 3471; Véase: *Trinidad v. Chaves*, 153 D.P.R. 280 (2001).

¹¹ Véase: *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 D.P.R. 521 (2002); *Rodríguez et als. v. Gómez*, 156 D.P.R. 307 (2002); *Cond. Prof. S.J. H. Centre v. P.R.F., Inc.*, supra.

¹² *Residentes de Parkville v. Díaz*, supra, págs. 383-386.

¹³ Véase: Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A § 3372; *Glines v. Matta*, supra, pág. 417; *Colón v. San Patricio Corporation*, supra, pág. 266.

¹⁴ *Rodríguez et al. v. Gómez et. al.*, 156 D.P.R. 307, 312 (2001); Véase: *Glines et al.*, v. *Matta et al.*, 19 D.P.R. 417 (1913).

¹⁵ *Colón v. San Patricio Corporation*, supra, págs. 253-256.

B.

En este caso, mediante Escritura Núm. 127 otorgada el 20 de febrero de 2003, Haciendas del Club estableció una serie de condiciones restrictivas y de servidumbres en equidad como gravamen de las unidades a venderse dentro del Proyecto. Entre ellas, la obligatoriedad de pertenecer a perpetuidad como miembro activo del Club Deportivo. Además, se creó una Asociación de Propietarios que estaría encargada, no solo de mantener y administrar las facilidades recreativas y propiedades comunales, sino también administrar y velar por el cumplimiento de las condiciones restrictivas y obligaciones afirmativas o negativas.

En el pleito no se cuestiona la validez de la servidumbre en equidad concernida ni la procedencia del *injunction* para reivindicar y hacer valer la misma. Se plantea en cambio, si la acción de *injunction* se tornó académica con la otorgación de una Escritura –Núm. 138-- , que dejó sin efecto otra –Núm. 551-- , que eliminó la servidumbre.

Es principio básico de derecho constitucional que un tribunal puede adjudicar un caso o una controversia ante su consideración solo si es justiciable. Una reclamación se considera no justiciable si lo que se pretende es obtener una decisión judicial sobre una controversia inexistente o que no tendrá efecto alguno una vez resuelta.¹⁶ En *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*¹⁷ el Tribunal Supremo reiteró:

Para que una controversia sea justiciable se debe evaluar si es (1) tan definida y concreta que afecte las relaciones jurídicas entre las partes que tienen un interés jurídico

¹⁶ Véase: *San Gerónimo Caribe Project v. ARPE*, 174 D.P.R. 640 (2008); *P.P.D. v. Gobernador I*, 139 D.P.R. 643 (1995); *C.E.E. v. Depto. De Estado*, 134 D.P.R. 927 (1993); *E.L.A. v. Aguayo*, 80 D.P.R. 552 (1958).

¹⁷ *Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 D.P.R. 920, 932 (2011) (Citas omitidas).

antagónico; (2) que el interés sea real y substancial y que permita un remedio específico mediante una sentencia de carácter concluyente, y finalmente (3) si la controversia es propia para una determinación judicial, ya que se distingue de una disputa de carácter hipotético o abstracto, y de un caso académico o ficticio. [...] Por lo tanto, no será justiciable aquella controversia en la que: (1) se trata de resolver una cuestión política; (2) una de las partes no tiene legitimación activa; (3) después que ha comenzado el pleito, hechos posteriores la convierten en académica; (4) las partes buscan obtener una opinión consultiva, o (5) se promueve un pleito que no está maduro.

De manera que como cuestión de umbral, es menester determinar si una controversia se ha tornado académica evaluando la relación entre los eventos pasados que iniciaron el pleito y las circunstancias actuales de la controversia. Sería académica la controversia si como consecuencia del transcurso del tiempo ha perdido su condición de controversia viva y presente.¹⁸ Ello es posible cuando durante su trámite surgen circunstancias que la resuelven o la convierten en una opinión consultiva.¹⁹ La doctrina de opinión consultiva intenta evitar que se produzcan decisiones en el vacío, en el abstracto, o bajo hipótesis de índole especulativa, ya que no es función de los tribunales actuar como asesores o consejeros.²⁰

C.

Ante este cuadro doctrinario, no cabe duda de que la acción de *injunction* incoada por el Club Deportivo y Otros, **no** se tornó académica y por tanto, es justiciable. Elaboremos.

El Club Deportivo y Otros, instaron el recurso alegando que Haciendas del Club, en contravención a lo dispuesto en la Escritura

¹⁸ *P.P.D. v. Gobernador I*, supra, pág. 676. *San Gerónimo Caribe v. ARPE*, 174 D.P.R. 640, 652-653 (2008).

¹⁹ *San Gerónimo Caribe Project v. ARPE*, 174 640 (2008).

²⁰ *Com. De la Mujer v. Srio. De Justicia*, 109 D.P.R. 715, 721 (1980); *E.L.A. v. Aguayo*, 80 D.P.R. 552, 558-560 (1958).

Matriz Núm. 127, otorgaron Escritura Núm. 551 para eximir a los propietarios que adquieran propiedades posteriormente de cumplir con las restricciones o servidumbre en equidad que gravaba la propiedad. Reclamó que la eliminación o enmienda de tales restricciones y obligaciones no puede hacerse unilateralmente. Expuso que permitirlo, trastocaría la esencia misma del principio de las servidumbres en equidad, el derecho contractual y el derecho real creado al inscribirse las mismas en el Registro de la Propiedad.

Aun *sub judice* la controversia, el 23 de abril de 2013 se otorgó la Escritura Núm. 138 para dejar sin efecto la Escritura Núm. 551, objeto de controversia, y revertir la restricción a como fue establecida en la Escritura Núm. 127. Aunque a primera vista parece que la controversia perdió su condición de viva y presente, a poco examinemos los términos de esta última escritura, nos percatamos de lo contrario.

En la exposición tercera de esta Escritura Núm. 138, las partes consignaron que “...por la presente se enmienda la escritura numero quinientos cincuenta y uno (551) antes relacionada a los únicos y exclusivos fines de que **a partir del veintitrés (23) de abril de dos mil trece (2013), se deja sin efecto prospectivamente la enmienda relacionada en el párrafo tercero de la escritura numero Quinientos Cincuenta y Uno (551)**, y se revierte a como está redactado en la escritura numero Ciento veintisiete (127) antes mencionada”. Es decir, la enmienda **sería prospectiva**, por lo que aquellos propietarios que adquirieron sus propiedades aún vigente la Escritura Núm. 551, desde el 4 de diciembre de 2012 hasta el 23 de abril de 2013, no estarían

afectados por la servidumbre y no tendrían que compulsoriamente hacerse miembros del Club Deportivo.

Ello así, sin duda subsiste la controversia, y con ella, la justiciabilidad de la acción interdictal, de si la Escritura Núm. 551 es nula e ilegal. El efecto de esa determinación incidiría, obviamente, en la obligación de los propietarios que adquirieron durante la vigencia de dicha Escritura, de cumplir con la servidumbre en equidad dispuesta en la Escritura Núm. 127, la escritura matriz. Erró, por tanto, el Foro recurrido al no adjudicar el reclamo del Club Deportivo, sobre la nulidad de la Escritura Núm. 551, tras concluir que la controversia se había tornado académica. Contrario a su criterio, el otorgamiento de la Escritura Núm. 138 no resolvió la controversia.

III.

En su tercer señalamiento, el Club Deportivo y Otros, imputan error el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Club Deportivo no tiene capacidad o legitimación activa para solicitar el cumplimiento de las cláusulas y condiciones de la servidumbre en equidad. Tiene razón. Veamos por qué.

El Tribunal de Primera Instancia resolvió que el Club Deportivo carecía de legitimación activa para entablar la acción por no ser titular, ni sus terrenos estar gravados con las servidumbres establecidas en la Escritura Núm. 127 del 20 de febrero de 2003. Explicó que las partes legitimadas son los titulares y la Asociación de Residentes. Citando a la reputada jurista García Cárdenas, señaló que “[t]odo titular de una propiedad gravada con una servidumbre de equidad está legitimado para demandar o ser demandado en caso de una violación a la

restricción”.²¹ Añadió que “[l]a existencia de una servidumbre de equidad implica derecho y obligaciones para cada titular de bienes inmuebles afectados por la limitación y, por tanto, cada uno es parte indispensable cuando el litigio pretenda su cancelación o modificación”.²²

Si bien lo anterior es correcto, ello no es contrario a la normativa de que un tercero beneficiado por un contrato, tiene derecho a reclamar el cumplimiento del mismo aunque no haya sido parte contratante. El Art. 1209 del Código Civil de Puerto Rico²³ establece que “[s]i el contrato contuviere alguna estipulación a favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada.” En otras palabras, un tercero, aunque no fuese parte de un contrato, podrá exigir el cumplimiento de dicho contrato si obtiene beneficios del acuerdo.

Al interpretar el Art. 1209 nuestro Tribunal Supremo expresó en *Bco. Central Corp. v. Yauco Homes, Inc.*,²⁴ que el mismo “consigna que los contratos pueden tener estipulaciones a favor de tercero, y que el tercero podrá exigir su cumplimiento siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que la estipulación haya sido revocada. [...] Este tipo de contrato es celebrado entre el promitente, obligado por la disposición, y el estipulante, quienes otorgan alguna ventaja al tercero beneficiario con el efecto de convertirlo en acreedor

²¹ Véase: Dra. Margarita E. García Cárdenas, Derecho de Urbanizaciones: servidumbre en equidad, controles de acceso e instalaciones vecinales, Interjuris, ed. 2010, pág. 211.

²² Id.

²³ 31 L.P.R.A. § 3374.

²⁴ *Banco Central Corp. v. Yauco Homes, Inc.*, 135 D.P.R. 858 (1994).

directo del obligado en cuanto a la prestación prometida [...]”.²⁵ De hecho, en *Muñiz-Olivari et al., v. Stiefel Laboratories, Inc.*,²⁶ el Tribunal Supremo fue más lejos al acotar que “según se desprende del propio texto del Art. 1209, **no es tercero aquel a favor de quien se ha incluido una estipulación en el contrato.** En tal caso, dicha persona estaría legitimada para exigir su cumplimiento”.

Por su parte e intrínsecamente relacionado con el precitado Art. 1209 del Código Civil, el Art. 104 de la Ley Hipotecaria dispone:²⁷

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos registrados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Esta presunción, al igual que la precedente, admite prueba en contrario, pero los tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito, a reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en demanda judicial la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda.

En *San Gerónimo Caribe Project v. A.R.P.E.*²⁸ el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que, conforme al transcrito Art. 104, toda persona cuyo derecho real se vea afectado por una acción contradictoria al derecho real inscrito podrá requerir su cumplimiento, corrección, nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente mediante una acción judicial. Señaló nuestro más alto Foro Judicial:

²⁵ Supra, págs. 863- 866 (1994).

²⁶ *Muñiz Olivari et al v. Stiefel Laboratories, Inc.*, 174 D.P.R. 813 (2008).

²⁷ 30 L.P.R.A. § 2354.

²⁸ *San Gerónimo Caribe Project v. A.R.P.E.*, 174 D.P.R. 640 (2008).

El lenguaje del referido estatuto es claro en cuanto a que la única forma de rebatir la presunción establecida en el Art. 104 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, supra, es instando una acción en los tribunales. La protección de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad se establece de forma inequívoca en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad al disponer que los asientos del Registro —en cuanto se refieren a los derechos inscritos— están bajo las salvaguardas de los tribunales de justicia y producen todos sus efectos legales mientras dichos tribunales no declaren lo contrario. De esta forma, tanto los asientos como los actos inscritos deben estimarse válidos hasta tanto los tribunales declaren su nulidad.²⁹

En este caso, la Escritura Núm. 127 es parte de Contrato de Compraventa entre Haciendas del Club y los adquirentes de propiedades. En virtud de dicho Contrato, estos están afectados por la restricción y servidumbre en equidad allí contenida, que obliga a los propietarios a ser miembros del Club Deportivo. Ello así, el Club Deportivo tiene derecho a exigir a estos el cumplimiento de dicho Contrato. Erró por tanto el Tribunal de Primera Instancia al no reconocerle legitimación activa para incoar la acción interdictal.³⁰

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *revocamos* la *Sentencia* recurrida. En consecuencia, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para que examine y resuelva en sus méritos la controversia planteada por el Club Deportivo y Otros.

²⁹ Supra, pág. 675. Véase; además: Véase *Pino Development Corp. v. Registrador*, 133 D.P.R. 373, 380 (1993); *Cabassa v. Registrador*, 116 D.P.R. 861, 864 (1986); *Puffer v. Registrador*, 61 D.P.R. 40, 42-43 (1942).

³⁰ De igual forma, ya lo había resuelto un Panel Hermano en el recurso con identificación alfanumérica KLAN201101396.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones