

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO  
PANEL V

CLUB DEPORTIVO DEL  
OESTE, INC.

Demandante-Apelado

v.

LUIS PIZARRO  
MALDONADO

Demandado-Apelante

**KLAN201401960**

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Bayamón

Civil Núm.:  
D CM2014-0757

Sobre:  
Cobro de Dinero  
Regla 60  
Incumplimiento de  
Condiciones  
Restrictivas y  
Servidumbres en  
Equidad

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, la Juez Surén Fuentes y la Juez Birriel Cardona.

Surén Fuentes, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de abril de 2015.

Comparece ante nos el señor Luis Pizarro Maldonado (Sr. Pizarro o Apelante) mediante recurso de Apelación. Solicita la revisión de una Sentencia Sumaria emitida el 6 de noviembre de 2014 y notificada el 7 de noviembre de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI) en el caso D CM2014-0757, *Club Deportivo del Oeste, Inc. v. Pizarro Maldonado*. Mediante dicho dictamen el TPI declaró ha lugar la demanda de incumplimiento de condiciones restrictivas y cobro de dinero que instó en su contra el Club Deportivo del Oeste, Inc. (Club Deportivo o Apelado), condenándole al pago de las sumas reclamadas por concepto de cuota inicial y mensualidades de membresía, intereses acumulados y honorarios.

Por los fundamentos aquí expuestos, confirmamos el dictamen apelado.

**I.**

Resumimos a continuación los hechos esenciales y pertinentes para disponer del recurso, según surgen del expediente ante nos.

El 23 de abril de 2014 el Club Deportivo, por medio de su representante, el señor Omar Muñoz Otero, instó su Demanda en contra del Sr. Pizarro. Alegó que el 10 de abril de 2008, éste adquirió el Apartamento número III-204 del Edificio Número 3 del Condominio Golf y Playa sito en Cabo Rojo, el cual, a tenor de la Escritura Número 127 de 20 de febrero de 2003 (Escritura Núm. 127), estaba gravado con condiciones restrictivas y servidumbre en equidad de la Urbanización Haciendas del Club Golf y Playa. Dichas condiciones, según adujo, requerían que todo adquirente de vivienda fuese socio del Club Deportivo y pagase una cuota inicial de \$2,000 y cuotas mensuales de membresía que fueron: de \$80 de enero de 2004 a diciembre de 2006, de \$100 de enero de 2007 a junio de 2011 y \$120 desde julio de 2011. Reclamó que, a pesar de las gestiones de cobro, el Sr. Pizarro adeudaba nueve mil novecientos ochenta dólares (\$9,980) en cuotas. Expresó que dicha suma que era líquida, vencida y exigible, devengaba un interés de doce por ciento (12%) anual y constituía un gravamen sobre la propiedad y una obligación personal. Reclamó también el pago de costas, gastos y honorarios de abogado.

El 15 de julio de 2014 el Sr. Pizarro presentó su Contestación a Demanda y Reconvención. Alegó que, cuando adquirió el apartamento en cuestión, no se le informó de la existencia de las condiciones restrictivas de la servidumbre en equidad. Negó que el Club Deportivo le hiciese acercamiento alguno sobre la membresía o intentase cobrarle suma alguna y afirmó que no tiene la facultad en ley para hacerlo pues la servidumbre en equidad no es lícita. Entre sus defensas

afirmativas, alegó la incuria; que no fue hasta seis años después de adquirir la propiedad que se le reclamó el pago de la alegada deuda; y que los intereses que se pretendía cobrar eran usureros. A su vez, instó una Reconvención sobre sentencia declaratoria. Adujo que la servidumbre en equidad y condiciones restrictivas en cuestión son ilegales e irrazonables al no establecerse como un plan general de mejoras para la comunidad ni referirse al uso o desarrollo del predio del titular hacia el predio dominante. Afirmó, además que era contraria a su libertad de asociación.

En su Réplica a Reconvención, el 3 de agosto de 2014, el Club Deportivo negó los hechos allí alegados. Entre sus defensas afirmativas, alegó que las condiciones restrictivas y servidumbres en equidad están debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad por lo que se le imputaba su conocimiento a todo futuro adquirente. Señaló que, al firmar la escritura de compraventa, el Sr. Pizarro asumió la obligación de la membresía. Solicitó que se tomase conocimiento de varios otros casos en los que, por reclamaciones similares, se condenó a los propietarios al pago de las sumas exigidas.

El 21 de agosto de 2010 el Club Deportivo presentó su Moción Bajo Juramento Solicitando Se Dicte Sentencia Sumaria. Reiteró sus alegaciones y afirmó que, como surge de un Estudio de Título y una Certificación Registral que anejó, la servidumbre en equidad y condiciones restrictivas que gravaban la finca que adquirió el Sr. Pizarro, estaban inscritas en el Registro de la Propiedad previo a la compraventa por lo que gozaban de carácter real y se consideraba que éste así lo supo y las asumió voluntariamente. Adujo que el Apelante no está obligado a compartir ninguna posición ideológica, si alguna, del Club Deportivo y que el mero hecho de que su apartamento estaba situado en un sector exclusivo dentro de un campo de golf con

marina y muelles aumentaba su valor. Indicó que los intereses surgen de una cláusula penal y que tan pronto supo que el Sr. Pizarro era un titular, le envió estados de cuenta por lo que cualquier daño sufrido por éste fue autoinfligido. Añadió que tampoco aplica la incuria pues es un tercero beneficiado, según el Artículo 1209 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3374, por lo que la deuda es contractual y tiene término prescriptivo fijo. Nuevamente, solicitó que se tomase conocimiento de reclamaciones esencialmente similares en las que prevaleció.

El 23 de septiembre de 2014 el Sr. Pizarro presentó su Réplica a “Moción Bajo Juramento Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria”, acompañada de una Declaración Jurada. En esencia, reiteró sus argumentos sobre la ilicitud de la servidumbre en equidad. Indicó que de la escritura no surge la razón para imponer la membresía al Club Deportivo lo que no es una obligación principal al no relacionarse al uso del terreno así como no existe reciprocidad pues el terreno del Apelado es independiente. Adujo que no se contempla que el desarrollador pueda imponerle una obligación personal al adquirente mediante una servidumbre en equidad para beneficio de quien no es ni siquiera parte del fundo sobre la que se constituyó. Según planteó el Apelante, ya que la servidumbre en equidad es un contrato real que rige entre las partes que lo suscriben, el Club Deportivo, que no fue parte de la Escritura Núm. 127, no está legitimado para instar la presente acción. Arguyó que había controversias sobre los hechos y la validez de la cláusula.

El 3 de octubre de 2014 el Sr. Pizarro presentó su Moción en Apoyo a Réplica de Sentencia Sumaria. Afirmó que, en una vista celebrada el 23 de septiembre de 2014, el Club Deportivo alegó que la servidumbre en equidad surgió a raíz de una permuta que realizó con el desarrollador. El Apelante alegó que se incumplieron

los requisitos de un contrato de permuta pues el desarrollador obtuvo una servidumbre de paso pero no ofreció ninguna prestación sino que le impuso a terceros la obligación de la membresía, disfrazándolo como una servidumbre en equidad para tener acceso al Registro de la Propiedad. Insistió en que obligarle a pagar la membresía es obligarle a pagar algo que no pactó y que no interesa.

Al emitir Sentencia Sumaria el 6 de noviembre de 2014, el TPI tomó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Haciendas del Club Golf y Playa, Inc. es la desarrolladora y titular de la finca número 6,963.
2. Haciendas del Club Golf y Playa, Inc. desarrolló un proyecto residencial de villas y apartamentos en la finca número 6,963.
3. Mediante la Escritura Número 127 del 20 de febrero de 2003, Escritura de Condiciones Restrictivas y Servidumbres en Equidad de la Urbanización Haciendas del Club Golf y Playa, Haciendas del Club Golf y Playa, Inc. impuso condiciones restrictivas y servidumbres en equidad, sobre la finca 6,963. (Véase la Demanda, presentada el 21 de abril de 2014, Exhibit A- Escritura Número 127 del 20 de febrero de 2003).
4. Como parte de las condiciones restrictivas y servidumbres en equidad, cada titular de alguna de las propiedades del proyecto residencial tendría el deber de mantenerse como socio activo del Club Deportivo del Oeste y así también sus sucesores en derecho. Todo propietario tendría la obligación de ser socio mientras el club lo aceptara. Los titulares de las villas o apartamentos vendrían obligados a notificar a los posibles compradores de sus unidades, la obligación de ser socios activos del Club Deportivo del Oeste, lo que incluiría el pago de la cuota de iniciación y las cuotas mensuales de la membresía. (Véase la Demanda, presentada el 21 de abril de 2014, Exhibit A- Escritura Escritura [sic] Número 127 del 20 de febrero de 2003, Folio 30, Parte IV, Números (uno) y (dos) de la Sección I).
5. El apartamento que compró el demandado, Luis Pizarro Maldonado, es el Número III-204. (Véase la Demanda, presentada el 21 de abril de 2014, Estudio de Título juramentado preparado por Fernando Castillo Vélez y Certificación Registral de la finca 27,961).
6. El apartamento Número III-204 se convirtió en la finca 27,961, procedente de la finca 27,832. (Véase Estudio de Título juramentado preparado por Fernando Castillo Vélez y Certificación Registral de la finca 27,961).
7. El apartamento Número III-204, por su procedencia, estaba afecto a condiciones restrictivas y servidumbres en equidad constituidas mediante la Escritura Número 127 del 20 de febrero de 2003. (Véase Estudio de Título juramentado preparado por Fernando Castillo Vélez y Certificación Registral de la finca 27,961).
8. La cuota inicial como socio del Club Deportivo de Oeste son \$2,000.00. Las cuotas mensuales por membresía son, \$80.00 desde enero de 2004 hasta diciembre de 2006, \$100.00 mensuales desde el 1 de enero de 2007

hasta el 30 de junio de 2011 y desde el 1 de julio de 2011 al presente 120.00 mensuales. El demandado Luis Pizarro Maldonado nunca ha pagado las cuotas.

Expresó que era innecesario atender las alegaciones de la Moción en Apoyo a Réplica de Sentencia Sumaria del Sr. Pizarro. Reseñó que las cláusulas de la Escritura Núm. 127 obligan a todo titular de una unidad de vivienda a ser miembro del Club Deportivo, lo que incluye el pago de la cuota inicial de membresía y las cuotas mensuales. Determinó que la finca del Apelante, por su procedencia, estaba gravada con dichas condiciones restrictivas, que contaban con la publicidad registral requerida por lo que le imputó a éste el conocimiento de ellas. Determinó que formaron parte de su contrato de compraventa y que, siendo válidas, éste las incumplió al no pagar las cuotas. Aseveró que el Club Deportivo, como tercero beneficiario a tenor del Art. 1209 del Código Civil, *supra*, tenía legitimación activa para cobrar las cuotas de las que era el acreedor. Ausente controversias de hechos, declaró ha lugar la demanda y condenó al Sr. Pizarro al pago de diez mil setecientos dólares (\$10,700), suma acumulada al 8 de octubre de 2014 por concepto de la cuota inicial y las cuotas de membresía adeudadas; al pago de 12% de intereses anuales, de las costas y mil setecientos dólares (\$1,700) en honorarios de abogado así como determinó que las sumas acumularían el interés del 12% hasta su saldo total. Además, desestimó la Reconvención.

Inconforme, el 4 de diciembre de 2014, el Sr. Pizarro instó ante nos el presente recurso, imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

**ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LAS SERVIDUMBRES DE EQUIDAD QUE GRAVAN LA PROPIEDAD DEL APELANTE EN CUANTO A PERTENECER AL CLUB DEPORTIVO A PERPETUIDAD SON VÁLIDAS Y QUE NO SON CONTRARIAS A LA LEY, LA MORAL Y EL ORDEN PÚBLICO, ELLO CONTRARIO AL DERECHO APLICABLE.**

**ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR CON LUGAR UNA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA, CUANDO DURANTE LA VISTA CELEBRADA EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2014 SURGIERON CONTROVERSIAS REALES DE HECHO Y DE DERECHO EN CUANTO A LA CAUSA DE ACCIÓN QUE TENÍA ANTE SU ATENCIÓN.**

Luego de concederle término para ello, el 30 de diciembre de 2014 el Club Deportivo presentó ante nos un Alegato en Oposición a Apelación. El 12 de enero de 2015 el Sr. Pizarro presentó ante nos su Réplica a “Alegato en Oposición a Apelación”.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, a tenor del Derecho aplicable, procedemos a resolver.

**II.  
A.**

Se puede dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V. Este mecanismo procesal, cuyo fin es acelerar la tramitación de los casos, permite disponer de ellos sin celebrar un juicio. *Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 D.P.R. 133, 166 (2011). Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 430 (2013).

Se trata de un remedio rápido y eficaz para aquellos casos en que la parte promovente logra establecer que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso. *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 D.P.R. 293, 310-311 (2007). Un hecho material es aquel que “puede afectar el resultado de la reclamación al amparo

del derecho sustantivo aplicable”. (Citas omitidas.) *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 D.P.R. 914, 932 (2010). Una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real y sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 D.P.R. 713, 756 (2012). Si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 D.P.R. 526, 550 (2007). Toda duda en torno a si existe una controversia o no debe ser resuelta en contra de la parte promovente. *Íd.*

Establece la regla que la parte promovente debe desglosar los hechos relevantes sobre los cuales aduce que no hay controversia en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V; *Zapata v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 432. La parte promovida, en su contestación, deberá citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o párrafo pertinente. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V; *Íd.* La parte promovida tendrá un término de 20 días desde la notificación de la moción de sentencia sumaria para presentar su contestación a ésta. Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V. Si la parte contraria no presenta su contestación en el término provisto se entenderá que la moción ha quedado sometida para la consideración del tribunal. *Íd.*

Al considerar una solicitud de sentencia sumaria, se tomarán por ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que presente la parte promovente. *Díaz Rivera v. Srio.*

*de Hacienda*, 168 D.P.R. 1, 27 (2006). Cualquier inferencia que surja de los hechos incontrovertidos debe efectuarse de la forma más favorable a la parte promovida. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 D.P.R. 113, 130 (2012).

En síntesis, no se debe dictar sentencia sumaria si: “(1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derecho no procede”. (Citas omitidas.) *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al., supra*, pág. 757. A tenor de la política pública judicial de que los casos sean vistos en sus méritos, este mecanismo solo debe emplearse cuando la parte promovente logra establecer claramente su derecho y queda demostrado “que la otra parte no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de la prueba”. *Malavé v. Oriental*, 167 D.P.R. 594, 605 (2006).

Existen casos en los cuales no se recomienda el uso de este mecanismo pues hay controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales, negligencia, o cuando la credibilidad es un factor esencial y está en disputa. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 850 (2010). Pese a ello, podrá dictarse sentencia sumaria si de los documentos no surgen controversias de hechos materiales. *Íd.* No debe perderse de vista que se trata de un remedio discrecional sujeto al sabio discernimiento del tribunal pues, su mal uso conlleva el privar a un litigante de su día en corte, elemento medular del debido proceso de ley. *Asoc. Pesc. Pta. Figueras v. Pto. del Rey*, 155 D.P.R. 906, 924 (2001).

**B.**

El principio general, según lo dispone el Artículo 1209 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3374, es que los contratos sólo producen efecto entre los otorgantes y sus causahabientes. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc.*, 175 D.P.R. 139, 147 (2008). Es por ello que, usualmente, un contrato es irrelevante en relación a terceros ya que ni las facultades ni las obligaciones que cree le serán aplicables a éstos. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs.*, 174 D.P.R. 813, 822 (2008); *Mun. de Ponce v. Aut. De Carreteras*, 153 D.P.R. 1, 17-18 (2000). Consecuentemente, las acciones *ex contractu* solo pueden ser instadas por una parte contratante contra la otra. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs.*, *supra*, pág. 823; *Suárez v. Hernández*, 56 D.P.R. 276 (1940).

Ahora bien, el segundo párrafo del referido artículo dispone que “[s]i el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada”. Art. 1209 del Código Civil, *supra*. En este tipo de contrato, el promitente, quien ha de quedar obligado por la disposición, y el estipulante, le “otorgan alguna ventaja al tercero beneficiario con el efecto de convertirlo en acreedor directo del obligado en cuanto a la prestación prometida”. *Bco. Central Corp. v. Yauco Homes, Inc.*, 135 D.P.R. 858, 863-864 (1994); J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. 11, Vol. 1, págs. 274-276. Su intención es concederle al beneficiario el derecho a reclamar el cumplimiento de lo pactado ante los tribunales. *Íd.*

Nuestro más alto foro explicó que no son estipulaciones a favor de tercero aquellos contratos en los que las partes, al celebrar el contrato, interesan proporcionarle un beneficio o ventaja a una tercera persona. *Bco. Central Corp. v. Yauco Homes*,

*Inc., supra*, pág. 864. Los únicos contratos a favor de tercero son aquellos que celebran las partes para atribuirle directa o indirectamente un derecho a un tercero “que, sin embargo, no ha tenido participación ni directa ni indirecta en la celebración del negocio y que no queda por consiguiente obligado ni vinculado por él”. *Íd.* El Tribunal Supremo destacó que es necesario que se le haya querido atribuir al tercero el derecho de reclamar el cumplimiento de la promesa. *Íd.* Más aun, ha interpretado que, se desprende del texto del Art. 1209 del Código Civil, *supra*, que aquel a favor de quien se incluye una estipulación en el contrato no es un tercero y está legitimado para exigir su cumplimiento. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs., supra*.

### C.

La figura de la servidumbre en equidad se refiere a cuando, como parte de un plan general para desarrollar y preservar una urbanización residencial, se imponen restricciones y condiciones que limitan el uso de terrenos, cuya operación es en beneficio de presentes y futuros propietarios, mediante las que se imponen cargas o gravámenes específicos. *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*, 157 D.P.R. 521, 535 (2002); *Lawton v. Rodríguez*, 35 D.P.R. 487 (1926). 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*. 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*, 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*; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra*. 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*. 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*. 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*”. (Énfasis suplido.) *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*”. (Énfasis suplido.) *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.*

### III.

Al comparecer ante nos, el Sr. Pizarro reprodujo sus argumentos sobre la falta de capacidad del Club Deportivo de instar la acción en su contra ante la ilicitud de la servidumbre en equidad y las condiciones restrictivas. Cuestiona que se le impusiera una obligación para beneficio de un tercero que no es parte del complejo de viviendas sobre el que se constituyeron las cargas y gravámenes, ni tampoco de un predio dominante. Según el Apelante, la carga de la membresía solo beneficia al Club Deportivo aun cuando la parcela de terreno que corresponde al Campo de Golf es independiente y no forma parte de las áreas comunes de las facilidades de vivienda. Plantea que dicha membresía es una obligación accesorio y personal que no tiene acceso al Registro de la Propiedad. Sobre el segundo señalamiento de error, indicó que hay controversia sobre si podía usarse una servidumbre en equidad como contraprestación para un derecho de paso. Indicó que la imposición de la carga económica a los titulares era ilegal y que se incumplieron los requisitos de un contrato de permuta.

Por su parte, el Apelado alega que el Sr. Pizarro aceptó ser socio del Club Deportivo al adquirir el apartamento cuando ya la obligación de serlo estaba inscrita en el Registro de la Propiedad. Indicó que al inscribirse la Escritura Núm. 127, los gravámenes allí dispuestos adquirieron naturaleza real. El Club Deportivo planteó que, como tercero beneficiario de la servidumbre en equidad impuesta unilateralmente por el desarrollador, está legitimado a hacerla valer. Aun cuando adujo que era innecesario abordarlo, señaló que efectuó una permuta de terrenos con el desarrollador, que consta en una escritura inscrita en el Registro de la Propiedad

sobre la finca 6,963 y se estableció que el Club Deportivo administraría y le daría mantenimiento al Campo de Golf. Nuevamente, hizo referencia a casos previos en los que hermanos paneles de éste foro confirmaron sentencias del TPI dictadas a su favor en reclamaciones similares.

En el caso ante nuestra consideración, el Informe Juramentado Sobre Estudio de Título y Gravámenes<sup>1</sup> de 13 de agosto de 2014 preparado por el Sr. Fernando Castillo Vélez sobre la Finca 27,961, refleja que el Apartamento III-204 consta inscrito a nombre del Sr. Pizarro quien lo adquirió el 10 de abril de 2008. Referente a su origen, se describe que “se separó del Condominio Golf y Playa... finca número 27832, a favor de Hacienda del Club Golf y Playa, Inc., y *esta finca a su vez se segrega de la finca número 6963... inscrita a favor de la referida Corporación*”. (Énfasis en el original.) Por su procedencia, el apartamento está sujeto, entre otros gravámenes:

*“[A] Condiciones Restrictivas y Servidumbres en Equidad, constituida ésta última por Hacienda del Club Golf y Playa, Inc. mediante la Escritura número 127, otorgada en Mayagüez, el 20 de febrero de 2003, ante el Notario Franciso J. Biaggi Landrón, inscrita al folio 200 del tomo 824 de Cabo Rojo, bajo el número de finca 6,963 e inscripción 18<sup>a</sup>, con fecha 20 de enero de 2004”.*<sup>2</sup> (Énfasis en el original.)

De igual modo, la Certificación del Registro de la Propiedad, Sección de San Germán expedida el 31 de julio de 2014 sobre la Finca 27,961 que indica que ésta se halla afecta a “[c]ondiciones restrictivas y servidumbres de equidad”.<sup>3</sup>

Es un hecho incontrovertido que, al momento en que el Sr. Pizarro lo adquirió en el 2008, el Apartamento III-204 estaba gravado por las condiciones restrictivas y servidumbre en equidad que instituyó Hacienda del Club Golf y Playa, Inc. en la Escritura

---

<sup>1</sup> Apéndice I, Alegato en Oposición a Apelación, presentado como Anejo B de la Moción Bajo Juramento Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria.

<sup>2</sup> *Íd.*

<sup>3</sup> Apéndice IV del Recurso, presentado como Anejo C de Moción Bajo Juramento Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria.

Núm. 127. Al estar debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, las condiciones restrictivas y servidumbre en equidad adquirieron naturaleza real y como tal, se consideraban derechos oponibles a terceros. Ello implica que el Registro de la Propiedad, que según el marco jurídico antes reseñado es el notificador por excelencia de las cargas y gravámenes que pesan sobre los inmuebles, anunciaba específicamente que el referido gravamen pesaba sobre el apartamento aquí en cuestión.

Nótese que nada alegó el Apelante que nos permita siquiera suponer que por alguna razón se vio impedido de conocer las constancias del Registro de la Propiedad. Es forzoso concluir que no erró el TPI en imputarle conocimiento de las condiciones restrictivas y servidumbre en equidad que gravaban el apartamento que decidió adquirir. De conformidad con la interpretación de nuestro Tribunal Supremo, las condiciones restrictivas y servidumbre en equidad formaron, a su vez, parte inherente del contrato de compraventa que pactó el Sr. Pizarro por lo que se considera que asumió las obligaciones allí contenidas.

La Escritura de Condiciones Restrictivas y Servidumbres en Equidad de la Urbanización Haciendas del Club Golf y Playa, Escritura Núm. 127 fue suscrita el 20 de febrero de 2003 por Haciendas del Club Golf y Playa, Inc. como dueño de la finca número 6,963 para hacer constar el desarrollo de un proyecto residencial que incluía la construcción de varias parcelas dedicadas a unidades de viviendas individuales, tanto villas como apartamentos.<sup>4</sup> En su Segunda cláusula, se expresó que, a los fines de garantizar el bienestar del proyecto y de sus residentes, así como el desarrollo y mantenimiento adecuado de la propiedad

---

<sup>4</sup> Apéndice II, Alegato en Oposición de la Parte Apelada, Escritura de Condiciones Restrictivas y Servidumbres en Equidad de la Urbanización Haciendas del Club Golf y Playa, Escritura Número 127 suscrita el 20 de febrero de 2004 ante el Notario, Francisco J. Biaggi Landrón, presentada como Apéndice A de la Moción Bajo Juramento Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria.

privada y común, entre otros motivos, le impuso a las áreas destinadas a la construcción de residencias “ciertas restricciones de uso y edificación y ciertas obligaciones afirmativas o negativas, o de otra índole, (Servidumbre en Equidad)” a fin de proveer un ambiente residencial ordenado y mantener la armonía con el resto de los componentes del proyecto. En su Parte V, Sección 1 la escritura reconoce la existencia de las Facilidades de Golf que incluyen un Campo Profesional de Golf de dieciocho hoyos y sus facilidades ancilares, identificándolas como propiedad privada del Club Deportivo, a ser administrada y mantenida por dicha entidad. Según se plasmó en la Parte V, Sección 2, la intención del desarrollador fue que tanto la Asociación de Propietarios de la Hacienda del Club Golf y Playa, Inc., como el Club Deportivo y los administradores de las facilidades de golf cooperasen “mutuamente para lograr mantener la calidad de vida de la comunidad”.

En su Parte II, cláusula Tercera, Sección A, la Escritura Núm. 127 establece que cada propietario de una Unidad de Vivienda “se obligará y se considerará como que acuerda y accede” a las disposiciones allí contenidas “incluyendo, en especial, la obligación u obligaciones... de pagar las cuotas de mantenimiento de la ‘Urbanización’ o relacionadas con las mismas”. Expresamente indica que el término cuotas abarca las “cuotas y obligaciones del Club Deportivo” y establece:

-----(Dos) Gravamen Real y Personal - Las imposiciones y cuotas regulares anuales, las especiales y extraordinarias, conjuntamente con los intereses sobre las mismas, las obligaciones económicas como socio del Club Deportivo del Oeste, y los gastos incurridos en gestiones de su cobro, según lo aquí en adelante indicado, serán considerada como una carga y gravamen real sobre la Unidad de Vivienda y las mejoras a la misma. Dichas imposiciones y cuotas, así como el costo de cobrar las mismas, serán consideradas también como una obligación personal del “Propietario” de la Unidad de Vivienda.

---La obligación de pago de las cuotas regulares o especiales no comenzará en cuanto a cualesquiera de

las Unidades de Vivienda, hasta que se firme la escritura de compraventa haya sido adquirida de "HACIENDA" por un "Propietario".

Sobre el efecto de no pagar las cuotas la Parte II, cláusula Tercera,

Sección K dispone:

-----Sección K: Efecto del no Pago de Cuotas o Deudas a la Asociación; Obligación Personal del "Propietario"; Gravamen Real; Remedios de la Asociación. Si la cuota regular anual, la especial, la extraordinaria o cualquier otra deuda a la Asociación o cualquier cuota u obligación de los socios para con el Club Deportivo del Oeste no fuese pagada en o antes de los diez (10) días siguientes de la fecha de su vencimiento, dicha cuota comenzará a devengar intereses, a partir de esa fecha y hasta la fecha de su total pago, a razón de una tasa del doce por ciento (12%) anual. El titular que no satisfaga dicha cuota a su vencimiento, quedará obligado además, en la medida que tales gastos se incurran, a pagar el costo de su cobro, incluyendo honorarios y gastos legales, según se indica en esta escritura. Tanto dichas cuotas, cargos o deudas, más los intereses y gastos de cobro, constituirán una obligación personal del "Propietario" y, en adición, un gravamen real sobre la Unidad de Vivienda correspondiente y todas sus mejoras. En caso de venta o cesión de la Unidad de Vivienda, la deuda vigente continuará como una obligación personal del "Propietario" anterior y también como una obligación del nuevo "Propietario", prevaleciendo el derecho de la Asociación a cobrar contra cualquiera de ellos.

---Toda deuda o cargo que no sea pagada luego de treinta (30) días de ser reclamada por escrito, podrá ser cobrada por la Asociación mediante radicación de una acción legal contra el deudor pudiendo, en su día, a su opción, ejecutar la sentencia contra la Unidad de la Vivienda o contra otros bienes del patrimonio personal del propietario deudor. En adición a la deuda, la Asociación podrá reclamar cualesquiera gastos legales, los intereses acumulados sobre la deuda y una suma razonable para costos, gastos y honorarios de abogados a ser fijados por la corte conjuntamente con cualesquiera otros costos de dicha acción.<sup>5</sup>

En su Parte IV<sup>6</sup>, Sección 1 se dispone que, al adquirir una Unidad de Vivienda de la Urbanización, la persona propietaria reconoce, acuerda y acepta que:

-----(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.

<sup>5</sup> *Íd.*

<sup>6</sup> Aun cuando se identifica como Parte IV, debe ser la Parte VI.

----(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.

.....

----(Cinco) Que la adquisición de una Membresía en el Club de Golf (Golf Club) requiere el pago inicial de un precio de compra, (ya sea denominado Cuota, Contribución por Membresía o Depósito por Membresía) y, en adición requiere el pago regular de cuotas (anuales o mensuales) y de cualesquiera otros derechos y/o cargos que el Club, de tiempo en tiempo, establezca.<sup>7</sup>

Ciertamente, la Escritura Núm. 127 establece la membresía al Club Deportiva como una obligación que ha de asumir todo adquirente posterior. Dicha membresía incluye el pago de las cuotas mensuales, obligación que se describe expresamente como un gravamen real sobre la propiedad y una obligación personal del propietario. No hallamos que ello sea contrario a la ley, a la moral o al orden público.

Es menester resaltar que, aun cuando a la fecha en que instó su Reconvención dicha causa de acción hubiese estado prescrita<sup>8</sup>, el Sr. Pizarro no reclamó que al momento de pactar la compraventa del apartamento hubiese habido alguna circunstancia que viciase su consentimiento. Se presume entonces que dio su anuencia válida y libremente al contrato de compraventa que, a su vez, incluía lo dispuesto en la Escritura Núm. 127.

No podemos perder de vista que, en nuestro ordenamiento, se reconoce que las condiciones restrictivas que contiene una servidumbre en equidad las establece el desarrollador, de modo unilateral. Si bien el Club Deportivo no fue parte directamente suscribiente de la Escritura Núm. 127, ésta le confirió expresamente el beneficio de recibir de los adquirentes el pago de

---

<sup>7</sup> *Íd.*

<sup>8</sup> Véase, Art. 1253 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3512.

las cuotas. Así las cosas, a tenor de lo dispuesto en el Art. 1209 del Código Civil, *supra*, ya que el Sr. Pizarro incumplió con la obligación que asumió, el Club Deportivo tenía legitimación para hacer valer lo dispuesto en la servidumbre en equidad e instar la acción de cobro.

Al examinar el expediente ante nos hallamos que, contrario a lo que alega el Sr. Pizarro en su segundo señalamiento de error, no existían controversias de hechos que impidiesen la concesión de una sentencia sumaria. Éste no presentó ninguna alegación o documento que impugnara los hechos que propuso el Club Deportivo en su moción dispositiva. Así como lo determinó el TPI, entendemos que, a tenor de la discusión de todo lo anterior se torna innecesario considerar los argumentos planteados por el Apelante sobre los posibles acuerdos o negocios jurídicos existentes entre el desarrollador y el Club Deportivo.

En conclusión, el Sr. Pizarro asumió la obligación contractual de ser miembro del Club Deportivo y pagarle a dicha entidad las correspondientes cuotas. Habiendo incumplido con dicha obligación, procedía la reclamación en su contra. Dado que así lo dispuso el TPI y, ausente la comisión de los errores señalados, procede confirmar la Sentencia Sumaria apelada. Entendemos que ello es cónsono con la expresión de nuestro más alto foro de que, salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público, nos corresponde hacer valer la voluntad de las partes pautada en las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad vigente. A ello se aúna que, como lo indicó el Club Deportivo, ello también concuerda con decisiones de hermanos paneles de este foro, de las que tomamos conocimiento judicial<sup>9</sup>:

---

<sup>9</sup> Como dispone la Regla de Evidencia 201(C), 32 L.P.R.A. Ap. VI, “[e]l Tribunal podrá tomar conocimiento judicial a iniciativa propia o a solicitud de parte”.

KLAN201001438<sup>10</sup>, *Club Deportivo v. Colón Perez, et als.*;

KLAN201101396<sup>11</sup>, *Club Deportivo v. Tapia Flores y*

KLAN201100946<sup>12</sup>, *Club Deportivo v. Arroyo, et als.*

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los que hacemos formar parte de esta Sentencia, se confirma el dictamen apelado.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>10</sup> Sentencia emitida el 16 de diciembre de 2010 por el Panel integrado por su presidente, el Juez Cortés Trigo (Juez Ponente), el Juez Cordero Vázquez y el Juez Feliberti Cintrón.

<sup>11</sup> Sentencia emitida el 29 de junio de 2012 por el Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Román, el Juez Vizcarrondo Irizarry y la Jueza Colom García (Jueza Ponente). Es pertinente resaltar que en ésta Sentencia se determinó lo siguiente: “Entre estas condiciones restrictivas y servidumbres en equidad estaba la obligación de membresía al Club Deportivo de todo propietario y el pago de cuotas a éste. Esta obligación es válida y beneficia al Club Deportivo quien resulta ser un tercero acreedor que no participó del contrato entre las partes, pero que se beneficia del pago de la membresía y de las cuotas a las que se obligó el Lcdo. Tapia Flores. El Club Deportivo, como tercero beneficiario, tiene la capacidad para demandar a Tapia Flores cuando éste incumpla con las obligaciones que le afectan directamente”.

<sup>12</sup> Sentencia emitida el 20 de septiembre de 2011 por el Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí, la Juez Jiménez Velázquez (Juez Ponente) y la Juez Domínguez Irizarry.