

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

JUAN RAMÓN CANCIO
ORTIZ; LUISA
MERCEDES VELA
GUTIÉRREZ

Apelantes

v.

PARK BOULEVARD INN,
CORP.; EDWIN T. CRUZ
MERCADO; su esposa
JAQUELINE
BIASCOCHEA
MARTÍNEZ y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
entre ambos

Apelados

KLAN201500427

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Civil Núm.:
SJ2014CV00244
(904)

Sobre:
Sentencia
Declaratoria, Orden
de Cese y Desista e
Injunction

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa.

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

Comparecen ante nos en recurso de apelación el señor Juan Ramón Cancio Ortiz y la señora Luisa Mercedes Vela Gutiérrez [en adelante, los esposos Cancio-Vela], quienes solicitan la revocación de una Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan [por sus siglas, TPI] el 19 de febrero de 2015. Mediante dicho dictamen el foro primario declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por la parte apelante. En consecuencia, reiteró lo resuelto en la Sentencia de 3 de febrero de 2015, en la que declaró Ha Lugar la solicitud de desestimación presentada por la parte apelada y ordenó el archivo del caso.

I.

El 18 de diciembre de 2014, los esposos Cancio-Vela, como titulares de una residencia ubicada en la urbanización Park Boulevard en el área de Santurce, presentaron una demanda en contra de Park Boulevard Inn, Corp. [en adelante, Park Boulevard], el señor Edwin T. Cruz Mercado, en su carácter personal y como Presidente de Park Boulevard, y la señora Jaqueline Biascochea Martínez, esposa de Cruz Mercado, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ambos. Alegaron que la corporación, Park Boulevard, adquirió dos propiedades en la mencionada urbanización con el propósito de desarrollar y construir un proyecto turístico-hotelerero. En desacuerdo, los esposos Cancio- Vela presentaron el caso de epígrafe y adujeron que los solares de la urbanización en cuestión estaban gravados en el Registro de la Propiedad con condiciones restrictivas y servidumbres en equidad que impedían el desarrollo de un proyecto como el propuesto por la parte apelada.

En particular, solicitaron que el TPI emitiera una sentencia declarando que las condiciones restrictivas estaban vigentes, eran válidas y oponibles contra terceros. Además, que se dictara una orden de cese y desista, para la paralización de los trabajos de desarrollo y construcción del proyecto y, a su vez, que se emitiera un *injunction* permanente para prohibir la construcción como tal.

Celebrada la vista el 30 de diciembre de 2014 y escuchados los argumentos de las partes, el foro apelado le concedió términos a las partes para que presentaran sus posiciones por escrito.

Los apelados presentaron una solicitud de desestimación el 12 de enero de 2015. En cuanto a la sentencia declaratoria, señalaron que no habían violado las condiciones restrictivas de la urbanización, toda vez que sus actuaciones se limitaron a presentar una solicitud de cambio de uso ante la Oficina de Gerencia de Permisos [por sus siglas, OGPe]. En ese sentido, destacaron que no habían llevado a cabo construcción alguna en los solares. En cuanto a los recursos interdictales, alegaron que su expedición era improcedente porque convertía en académica la solicitud de sentencia declaratoria al obligarlos a violar las condiciones restrictivas.

Los esposos Cancio-Vela se opusieron a la solicitud de desestimación el 20 de enero de 2015. Alegaron que no existía impedimento alguno para conceder los remedios solicitados en la demanda. Esto, tras sostener que no era necesario el inicio del proyecto para disponer de las controversias del pleito, ya que la acción para la declaración de la servidumbre en equidad no requería la violación de dichas condiciones. Así las cosas, expresaron que recaía sobre los apelados el peso de probar la revocación de las mismas.

El 3 de febrero de 2015, el TPI dictó una Sentencia en la que declaró Ha Lugar la solicitud de desestimación presentada por la parte apelada y ordenó el archivo del caso. En consecuencia, desestimó las peticiones de cese y desista y de *injunction* permanente solicitadas por los esposos Cancio-Vela. Sobre este particular, el foro apelado concluyó que los apelantes no agotaron los remedios administrativos ante la OGPe y que no existía un daño irreparable. Dicho foro expresó que:

[a]l analizar los elementos para conceder un *injunction*, vemos que en este caso no existe un daño irreparable, pues no se han agotado los

remedios administrativos disponibles. Recordemos que P[ark Boulevard] presentó una Consulta de ubicación sobre variación de uso ante la OGPe relacionada al proyecto turístico que está en controversia en este caso. Cabe señalar, que **dicha Consulta aún se encuentra pendiente ante la OGPe**, por lo que dictar una resolución en este caso atentaría contra la deferencia que se le debe brindar a dicha agencia. Resolver la controversia presentada sería una actuación prematura, pues la concesión de los remedios solicitados depende de la irreparabilidad de un daño, el cual no está presente en este caso, en esta etapa de los procedimientos.

De otro lado, la parte demandada afirmó que en el presente no se está llevando construcción o desarrollo alguno en las propiedades. Por lo que no vemos como esto le puede ocasionar daño a la parte demandante. Resolvemos que por la parte demandante tener a su disposición remedios administrativos disponibles, no cabe hablar de un daño irreparable. Por tal razón, procede declarar No Ha Lugar las solicitudes interdictales presentadas. (Énfasis en el original.)

De igual forma, el TPI dispuso sobre la improcedencia de la concesión del remedio declaratorio. Al respecto, razonó que:

en este caso no existe un peligro potencial en contra de la parte demandante, porque, en primer lugar, los demandados no están ejerciendo actuación alguna que ponga en peligro la propiedad de los demandantes. En segundo lugar, se encuentra pendiente de dilucidar una consulta de ubicación sobre variación en uso relacionada a las propiedades de las partes. Entendemos que resultaría prematuro emitir cualquier decisión sobre las propiedades hasta tanto no se dilucide la referida consulta. Por tal razón, procede denegar la solicitud de sentencia declaratoria.

El 23 de febrero de 2015, el TPI dictó una Resolución en la que declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por la parte apelante.

Inconformes, los esposos Cancio-Vela presentaron el recurso apelativo de epígrafe. Señalaron que el TPI incidió al declarar Ha Lugar la solicitud de desestimación de los apelados y, en consecuencia, al desestimar y ordenar el archivo de las peticiones de *injunction* y de sentencia declaratoria de los

apelantes. De ahí que, plantearon que el foro apelado erró al determinar que:

Los apelantes tienen remedios administrativos disponibles ante la OGPe que pueden disponer de las controversias objeto de este pleito.

Los apelantes deben agotar los supuestos remedios administrativos que alegadamente tienen ante la OGPe antes de comparecer al Tribunal.

En este caso era necesario examinar si los apelantes han sufrido daños irreparables para conceder los remedios interdictales solicitados y al denegar tales remedios por entender que no existían daños irreparables.

No existe un peligro potencial en contra de los apelantes que permita dictar la sentencia declaratoria solicitada ya que los apelados supuestamente aún no están ejerciendo actuación alguna que ponga en peligro la propiedad de los comparecientes.

Mediante una Resolución de 21 de octubre de 2015, declaramos Ha Lugar la solicitud de la parte apelante para someter la Resolución de Consulta de Ubicación emitida por la OGPe el 18 de agosto de 2015. A pesar de que la agencia concluyó que no tenía jurisdicción para atender asuntos relacionados a las condiciones restrictivas en controversia, declaró favorable la consulta de ubicación presentada por Park Boulevard para el proyecto turístico-hoteler. En particular, autorizó:

las variaciones a los solares #2150 y #2152 de la Urbanización Park Boulevard en Ocean Park, en San Juan, para la propuesta de un desarrollo de hotel de veinticinco (25) habitaciones con restaurante, área de apoyo y servicio. El área de restaurante podrá dar servicio de expendio de bebidas alcohólicas a los huéspedes y personas que visitan dicho restaurante. No se permitirá el expendio de bebidas alcohólicas a personas que visitan la playa ubicada al otro lado de la carretera municipal colindante a las estructuras.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos.

II.

A. Apelación

La apelación no es un recurso de carácter discrecional como lo es el *certiorari*, por lo que, satisfechos los requisitos jurisdiccionales y para el perfeccionamiento del recurso, el Tribunal de Apelaciones viene obligado a atender el asunto y resolverlo en sus méritos, de forma fundamentada. Pellot v. Avon, 160 DPR 125, 136 (2003). Al revisar una determinación de un tribunal de menor jerarquía, los tribunales tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 770 (2013). Con relación a las conclusiones de derecho, estas son revisables en su totalidad por los tribunales apelativos. *Ibíd.*

Como regla general, los foros superiores no tenemos facultad para sustituir las determinaciones del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones. *Id.*, pág. 771; Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 DPR 717, 741 (2007). Así pues, tampoco debemos intervenir con las determinaciones de hechos que realizó dicho foro, la apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad de los testigos. *Ibíd.* Sin embargo, la norma de deferencia antes esbozada encuentra su excepción y cede, cuando la parte promovente demuestra

que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 DPR 170, 181 (1992); Lluch v. España Service Sta., 117 DPR 729, 745 (1986).

Por discreción se entiende el "tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios

cursos de acción". García v. Asociación, 165 DPR 311, 321 (2005). No obstante, "el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". *Ibíd.* El Tribunal Supremo ha enumerado las situaciones que constituyen un abuso de discreción, estas son:

[c]uando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos. Ramírez v. Policía de P.R., 158 DPR 320, 340-341 (2002).

En cambio, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. Sierra v. Tribunal Superior, 81 DPR 554, 572 (1959).

B. Agotamiento de remedios administrativos

La doctrina de agotamiento de remedios administrativos es una norma de autolimitación judicial mediante la cual se determina la etapa en que un tribunal intervendrá en una controversia que se presentó inicialmente ante un foro administrativo. S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843, 851 (2008). En otras palabras, busca "que los tribunales se abstengan de intervenir hasta tanto la agencia atienda el asunto". *Ibíd.* Lo anterior, persigue que la agencia pueda tener ante sí todos los elementos del caso, y que sus determinaciones reflejen una decisión final que pueda ser considerada por los tribunales. Asoc. Pesc. Pta. Figueras v. Pto. del Rey, 155 DPR 906, 916 (2001).

El agotamiento de remedios constituye un requisito jurisdiccional. *Ibíd.* No obstante, existen ciertas instancias en las que, excepcionalmente, se puede preterir el trámite administrativo. Sobre este particular, la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 LPRÁ sec. 2101, *et seq.*, establece que:

[e]l Tribunal podrá relevar a un peticionario de tener que agotar alguno o todos los remedios administrativos provistos en el caso de que dicho remedio sea inadecuado, o cuando el requerir su agotamiento resultare en un daño irreparable al promovente y en el balance de intereses no se justifica agotar dichos remedios, o cuando se alegue la violación sustancial de derechos constitucionales, o cuando sea inútil agotar los remedios administrativos por la dilación excesiva en los procedimientos, o cuando sea un caso claro de falta de jurisdicción de la agencia, o cuando sea un asunto estrictamente de derecho y es necesaria la pericia administrativa. 3 LPRÁ sec. 2173.

C. Oficina de Gerencia de Permisos

La Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, 23 LPRÁ sec. 9011, *et seq.*, creó la Oficina de Gerencia de Permisos, OGPe, adscrita a la Junta de Planificación. 23 LPRÁ sec. 9012. Este estatuto le transfirió a la OGPe las funciones de la Administración de Reglamentos y Permisos y, por ende, le concedió jurisdicción para emitir permisos, recomendaciones, licencias o certificaciones relacionadas al desarrollo y el uso de terrenos en Puerto Rico. 23 LPRÁ sec. 9012s y sec. 9018. Entre sus funciones se encuentra evaluar y adjudicar variaciones en uso y emitir determinaciones finales para tales consultas. 23 LPRÁ sec. 9012b (cc) y sec. 9012d.

Por otro lado, de la citada disposición legal no surge que la OGPe tenga autoridad ni jurisdicción para adjudicar derechos que surjan de condiciones restrictivas privadas. Tampoco

encontramos jurisprudencia que delegue tales facultades a la agencia en cuestión. Ahora bien, en Luan Investment Corp. v. Román, 125 DPR 533 (1990), el Tribunal Supremo dispuso que la Junta de Planificación no podía adjudicar ningún derecho que surgiera de servidumbres en equidad por carecer de facultad en ley para ello. No obstante, destacó que “la existencia de restricciones privadas no impide que la Junta considere y conceda la enmienda a un mapa de zonificación en el ejercicio de las facultades que le confiere la ley para implantar la política pública sobre la planificación”. *Ibíd.*

Dicho Foro determinó, además, que:

la rezonificación concedida no tiene el efecto de anular las restricciones privadas que resulten incompatibles con la misma. Pero, para hacer valer estos derechos, sus beneficiarios deben recurrir a una acción independiente que incluya el injunccion ordinario. Allí, todas las partes acreedoras al derecho surgido de la servidumbre en equidad, así como la beneficiaria de la rezonificación, serán oídas sobre las acciones y defensas que a bien tengan presentar. El tribunal concederá, a su vez, un remedio completo. *Id.*, págs. 551-552.

En síntesis, “el hecho de que se obtenga un permiso de construcción no tiene el efecto ni el alcance de anular la existencia de las restricciones privadas que sean inconsistentes con el permiso”. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 DPR 346, 353 (1986). Esto, por razón de que “[e]n nuestro ordenamiento no existe ley o reglamento que le conceda autoridad a las agencias administrativas para adjudicar los derechos de las partes que surgen de restricciones privadas”. Residentes Parkville v. Díaz, 159 DPR 374, 392 (2003). En conclusión, “una servidumbre en equidad retiene toda su vigencia, a pesar de que una agencia administrativa conceda un permiso de uso contrario a ese gravamen”. *Ibíd.*

A raíz de lo antes expuesto, debemos concluir que la OGPe, al estar adscrita a la Junta de Planificación, carece de autoridad para intervenir y adjudicar derechos respecto a servidumbres en equidad.

D. Servidumbres en equidad o condiciones restrictivas

Las restricciones, condiciones y limitaciones respecto al uso de un solar constituyen lo que se conoce como servidumbres en equidad. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, 157 DPR 521, 534 (2002). Tales condiciones restrictivas imponen limitaciones “en cuanto al uso y las edificaciones permisibles con el propósito de preservar la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial”. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, *supra*, pág. 352. Para que esta figura de origen jurisprudencial sea válida, es necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos: (1) que las limitaciones sean razonables; (2) que se establezcan como parte de un plan general de mejoras; (3) que consten de forma específica en el título, y (4) que se inscriban en el Registro de la Propiedad. *Id.*, pág. 351.

Las condiciones restrictivas se consideran cláusulas “a beneficio de los presentes y futuros adquirentes que imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial”. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*, págs. 534-535. De ahí que, el Tribunal Supremo ha señalado que las servidumbres en equidad se consideran contratos entre las partes y forman parte inherente de los contratos de compraventa en los que se transmite un solar o una propiedad gravada. Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, pág. 384; Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*, pág. 539. Asimismo,

son parte del valor que compra el adquirente de la residencia y por el cual paga, debido a la naturaleza beneficiosa que dichas condiciones tienen para las áreas residenciales. *Ibíd.*

A pesar de lo anterior, el alcance y lenguaje de las condiciones restrictivas debe ser uno libre de ambigüedades en cuanto a lo que está o no permitido, toda vez que estas restringen el uso o destino de las propiedades gravadas. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*, págs. 538-539.

Sobre este particular, el Tribunal Supremo ha expresado que “[l]a limitación debe constituir un aviso suficiente y adecuado, de manera que toda persona, al adquirir alguna de tales propiedades, pueda tomar una decisión informada antes de advenir dueño”. *Id.*, pág. 539. Por lo tanto, “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”. Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, pág. 385.

Debido a que las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad “constituyen cargas o gravámenes reales, [...] crean derechos reales inscribibles en el Registro de la Propiedad, y una vez son inscritas, constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*”. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*, pág. 536; Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, *supra*, pág. 353. En otras palabras, las escrituras públicas sobre condiciones restrictivas se consideran contratos privados de naturaleza real. Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, pág. 384.

Por consiguiente,

[d]ada su naturaleza de derecho real inscribible, el conocimiento de las limitaciones y condiciones impuestas en virtud de la misma, se imputa a todo

presente y futuro adquirente de la propiedad que está gravada. Debido a su constitución unilateral por el urbanizador y la subsiguiente inscripción, ciertamente tales condiciones restringen y limitan las facultades de los futuros adquirentes. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*, págs. 535-536.

De esta manera, el Registro de la Propiedad se convierte en el “notificador” por excelencia respecto a las restricciones, limitaciones de uso y edificación de una propiedad a terceras personas interesadas. *Id.*, pág. 536. Por lo tanto, conforme la doctrina del daño auto infligido, “cuando una persona tiene pleno conocimiento de las limitaciones de uso de una propiedad, nunca debe permitírsele llevar a cabo la conducta o actuación prohibida por tales restricciones”. *Ibíd.*

i. Remedios y defensas

Hay instancias en que las condiciones restrictivas aunque “son compatibles con la zonificación del estado, su propósito, creación, implantación y administración dependerá de que los dueños de las fincas las hagan valer”. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, *supra*, pág. 353. De ahí que, los titulares de predios sujetos a servidumbres en equidad están facultados para “hacer efectivos sus derechos e impedir violaciones a las limitaciones impuestas a través del recurso de *injunction*”. Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, pág. 383. Asimismo, conforme ha dispuesto el Tribunal Supremo, el recurso de la sentencia declaratoria “es de extrema utilidad para determinar la vigencia de las servidumbres previo al inicio de una obra en un solar sujeto a las restricciones”. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, *supra*, pág. 355 esc. 8. Veamos.

a. Sentencia declaratoria

La Regla 59 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 59, le confiere autoridad a los tribunales de primera instancia para

que mediante el mecanismo de sentencia declaratoria declaren “derechos, estados y otras relaciones jurídicas aunque se inste o pueda instarse otro remedio”. 32 LPRÁ Ap. V, R. 59.1; Alcalde de Guayama v. ELA, 192 DPR 329, 333 (2015). La sentencia declaratoria “es un mecanismo remedial y profiláctico que permite anticipar la dilucidación de los méritos de cualquier reclamación ante los tribunales siempre y cuando exista un peligro potencial contra quien la solicita”. Alcalde de Guayama v. ELA, *supra*, pág. 333; Suárez v. C.E.E. I, 163 DPR 347, 354 (2004); Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al., 157 DPR 360, 383-384 (2002). Así las cosas, “[l]a declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas”. 32 LPRÁ Ap. V, R. 59.1.

Este mecanismo puede ser solicitado por “[t]oda persona interesada en una escritura, un testamento, un contrato escrito u otros documentos constitutivos de contrato”. 32 LPRÁ Ap. V, R. 59.2. Citando con aprobación a Hernández Colón, el Tribunal Supremo ha destacado que:

la sentencia declaratoria es aquella que se dicta en un proceso en el cual los hechos alegados demuestran que existe una controversia sustancial entre partes que tienen intereses legales adversos, sin que medie lesión previa de los mismos con el propósito de disipar la incertidumbre jurídica y contribuir a la paz social. Suárez v. C.E.E. I, *supra*, pág. 354. (Citas omitidas.)

En síntesis, este mecanismo procesal “[p]uede referirse, tanto a la existencia como a la ausencia de determinados derechos, siempre y cuando exista una controversia real que deba ser considerada y resuelta”. J.A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, 2000, Puerto Rico, JTS, Tomo II, pág. 1094.

b. Interdictos

La Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56, provee para la concesión de remedios provisionales para asegurar la efectividad de una sentencia. Entre los remedios que provee la mencionada regla, se encuentran las órdenes para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos. 32 LPRA Ap. V, R. 56.1. Este tipo de orden "cumple un propósito análogo al del *injunction* preliminar", ya que "pretende mantener el *status quo*, mientras se dilucida el pleito en sus méritos". Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ., 173 DPR 304, 313 (2008).

La Regla 56.3 de las de Procedimiento Civil, entre otras cosas, autoriza a los tribunales a expedir remedios provisionales sin la necesidad de que el promovente preste fianza cuando surja de un documento público que la obligación es legalmente exigible. 32 LPRA Ap. V, R. 56.3 (a). Por otra parte, la concesión de un interdicto preliminar depende del cumplimiento de los siguientes criterios:

- a) la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes de concederse o denegarse el *injunction*;
- b) su irreparabilidad o la existencia de un remedio adecuado en ley;
- c) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca en los méritos;
- d) la probabilidad de que la cause se torne académica;
- e) el posible impacto sobre el interés público. Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ., *supra*, pág. 319. (Citas omitidas.)

Sin embargo, en aquellos casos en que se pretendan vindicar disposiciones relativas a una servidumbre en equidad mediante un recurso de *injunction*, sea preliminar o permanente, el Tribunal Supremo ha prescindido del criterio de daño irreparable y se ha limitado a examinar si el uso propuesto

viola la condición restrictiva. *Id.*, págs. 321-322. De igual forma, no ha evaluado si la parte carece de un remedio adecuado en ley. *Ibíd.*

En el citado caso de Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ., *supra*, en el que una asociación de vecinos reclamó la vigencia de ciertas servidumbres en equidad mediante un recurso de *injunction*, el Tribunal Supremo expresó que:

[e]n vista de que estamos ante un pleito en el que el *injunction* permanente está disponible como un remedio ordinario, resolvemos que la solicitud de *injunction* preliminar presentada [...] se debe tramitar al amparo de la Regla 56. Habida cuenta de que los requisitos de daño irreparable y ausencia de remedio adecuado en ley no forman parte de un pleito de *injunction* permanente en el que se vindican las disposiciones de una servidumbre en equidad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, es innecesario incluirlos en el estándar de adjudicación de un *injunction* preliminar. *Id.*, pág. 323.

Cabe señalar, que el citado Foro mantuvo algunos de los criterios de la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRC Ap. V, R. 57, para que guíen la discreción de los foros primarios a la hora de evaluar casos en los que se pretendan vindicar las disposiciones de una servidumbre en equidad. *Id.*, pág. 324. A saber, los tribunales deben analizar: (1) la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes; (2) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca en los méritos; (3) la probabilidad de que la causa se torne académica; (4) el posible impacto sobre el interés público; (5) el tiempo que tardó el peticionario en presentar su reclamo, y (6) el efecto del tiempo en los intereses de las partes según la justicia sustancial. *Id.*, pág. 325.

ii. Extinción o modificación de la servidumbre

Conforme hemos expuesto, bastará con que se pruebe "la violación de la servidumbre para que se justifique la utilización

del *injunction*, ello sin necesidad de que se prueben daños reales o perjuicios sustanciales". Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra, pág. 537. No obstante, la parte demandada puede oponer todas las defensas que conceden los principios en equidad, tales como: consentimiento, incuria, conciencia impura, o cualquier otro impedimento de naturaleza análoga. Rodríguez et al. v. Gómez et al., 156 DPR 307, 312-313 (2002). También "puede plantear como defensa que la servidumbre se ha extinguido, o que ha sido modificada, si existe alguna de las varias circunstancias o causas por razón de las cuales las servidumbres en equidad pueden extinguirse o modificarse". Residentes Parkville v. Díaz, supra, pág. 383.

Las servidumbres pueden extinguirse o modificarse en las siguientes instancias:

(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) cuando cambios radicales del vecindario no solo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta en verdad imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra, pág. 354.

Conforme expuesto, la parte promovida puede alegar como defensa, ante una acción de *injunction* o de sentencia declaratoria, la extinción de las servidumbres por motivo de cambios radicales, "solicitando que se declare la modificación o extinción de las restricciones". *Ibíd.* Sin embargo, tiene que cumplir los requisitos dispuestos en nuestro ordenamiento para ello. En particular, le corresponde probar que:

(1) el (los) cambio(s) radical(es) haya(n) convertido la restricción en una carga irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente; (2) haya destruido el valor que de otro modo tendría la restricción para los dueños de los predios dominantes, y (3) frustre por completo y permanentemente el propósito u objetivo de la restricción. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra, pág. 542.

En fin, tiene que establecer que "por razón de los cambios radicales en las condiciones del vecindario, resulta imposible lograr el propósito que persigue la servidumbre en equidad".

Ibíd.

Los tribunales, por su parte, deben evaluar "tanto los cambios acaecidos dentro del área restringida como las alteraciones sobrevenidas en los terrenos que la rodean". *Id.*, pág. 543. Por lo tanto, la parte promovida igualmente tiene que demostrar que:

los cambios del vecindario [afectan] la totalidad de los solares comprendidos dentro del área restringida. No basta que una parte de dicha área, situada al borde o a orillas del distrito que no está sujeto a las restricciones, sufra el impacto de los referidos cambios, si hay solares o porciones interiores del área restringida que todavía pueden recibir las ventajas y beneficios establecidos a su favor mediante la servidumbre equitativa. Es decir, las restricciones no pueden extinguirse mediante un proceso gradual de abrogación que empieza con los solares al borde del área restringida y se extiende paso a paso hasta las porciones o solares situados en el centro de los terrenos restringidos. *Ibíd.*

El tribunal, por su parte, deberá considerar los siguientes criterios para determinar si, en efecto, se ha modificado o extinguido la servidumbre en equidad:

(1) el tamaño del área sujeta a las restricciones; (2) la localización de los cambios ocurridos con respecto al área restringida; (3) el tipo de cambio ocurrido; (4) cambios en la infraestructura, con particular referencia a los patrones de tránsito; (5) la extensión y naturaleza de los usos comerciales e industriales en las áreas circundantes; (6) valor de los terrenos residenciales en comparación con los comerciales; (7) término y duración de las restricciones; (8) si las restricciones continúan siendo beneficiosas o no para

los dueños de los solares afectados, y (9) el cambio ocurrido en la zonificación del área y sus alrededores. *Id.*, págs. 543-544.

Si el tribunal reconoce la validez y vigencia de las condiciones restrictivas, "debe hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo al que las partes aceptaron someterse al adquirir la propiedad gravada". Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, pág. 385. Esto, debido a que "los tribunales no tienen facultad para soslayar esa voluntad por criterios ajenos a ella, salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público". *Ibíd.*

E. Madurez

Previo a entrar en los méritos de un caso, los tribunales deben observar ciertos requisitos, los cuales suelen agruparse bajo el tema general de la "justiciabilidad", ya que su jurisdicción se encuentra circunscrita a tal condición. IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307, 334 (2012); P.N.P. v. Carrasquillo, 166 DPR 70, 74 (2005). La justiciabilidad "está ceñida a aquellas situaciones en que estén presentes controversias reales y vivas susceptibles de adjudicación por el tribunal y donde este imparta un remedio que repercuta en la relación jurídica de las partes ante sí". IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 334. En nuestro ordenamiento

[s]e ha reconocido que un caso no es justiciable cuando las partes no tienen legitimación activa, cuando un asunto carece de madurez, cuando la pregunta ante el tribunal es una cuestión política, y cuando un caso se ha tornado académico. P.N.P. v. Carrasquillo, *supra*, pág. 75.

La madurez "atiende a la proximidad temporal del daño sobre el litigante". Rexach v. Ramírez, 162 DPR 130, 142 (2004). Esta se examina mediante el siguiente análisis: "si la controversia sustantiva es una apropiada para resolución

judicial, y si el daño es suficiente para requerir adjudicación". *Ibíd.* "El factor determinante es que la controversia esté definida concretamente de manera que el tribunal pueda evaluarla en sus méritos", sino se estaría emitiendo una opinión consultiva, lo que incide sobre la jurisdicción del tribunal. Romero Barceló v. E.L.A., 169 DPR 460, 475 (2006); Rexach v. Ramírez, *supra*, pág. 142.

III.

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a evaluar el recurso ante nuestra consideración. Atenderemos en conjunto los primeros dos errores señalados por los apelantes.

Los esposos Cancio-Vela plantearon en su escrito apelativo que el TPI erró al desestimar y ordenar el archivo de las peticiones de *injunctio* y de sentencia declaratoria instadas por estos. En específico, señalaron que el foro de primera instancia incidió al concluir que tenían remedios administrativos disponibles ante la OGPe y que debían agotarlos antes de comparecer ante dicho foro. Expusieron que el asunto a dilucidarse ante la OGPe versaba únicamente sobre la procedencia de la consulta de ubicación presentada por Park Boulevard, es decir, que la agencia solo evaluaría la procedencia de la solicitud de variación de uso. En ese sentido, indicaron que era el TPI el foro con jurisdicción para reconocer o descartar la vigencia de las condiciones restrictivas y adjudicar los derechos de las partes sobre tal asunto.

Arguyeron, además, que nuestro ordenamiento legal no provee para que la OGPe ni alguna otra agencia adjudiquen derechos de dicha índole. De ahí que, sostuvieron que la variación en uso que pudiera conceder la agencia con relación a los solares en cuestión no tendría el efecto de anular la

servidumbre en equidad que cobija a la urbanización Park Boulevard. En consecuencia, adujeron que le correspondía al foro primario atender las acciones independientes presentadas ante ese foro para defender la vigencia de las restricciones.

Los apelados, por su parte, aunque admitieron que la OGPe no dilucidaría nada respecto a las condiciones restrictivas, alegaron que al no existir una determinación respecto a la aprobación de la consulta no había base para concluir que estaban violando la servidumbre en equidad. En otras palabras, afirmaron que la falta de obtención de un permiso equivalía a la inexistencia de una causa de acción real.

Es norma en nuestro ordenamiento la discreción concedida a los foros de primera instancia en el ámbito de su desempeño judicial y que este foro apelativo no habrá de intervenir con ello, salvo que exista un craso abuso de discreción, prejuicio, parcialidad o que el foro se equivocó en la interpretación de la norma procesal o sustantiva. Al evaluar el expediente, concluimos que el TPI erró al declarar Ha Lugar la solicitud de desestimación de los apelados, ordenar el archivo del caso, y al concluir que los apelantes debían agotar remedios administrativos ante la OGPe antes de comparecer a dicho foro. Veamos.

En el caso ante nos, si bien es cierto que Park Boulevard presentó una consulta de ubicación ante la OGPe para el desarrollo de un proyecto turístico-hotelero en la urbanización Park Boulevard, no es menos cierto que en tal urbanización existen condiciones restrictivas que solo permiten el uso residencial de los solares que la conforman.

Del expediente surge que las escrituras de la urbanización Park Boulevard contienen condiciones restrictivas que afectan

los inmuebles en cuestión. Estas restricciones fueron establecidas en la escritura número 6 de 16 de febrero de 1946, por la compañía que desarrolló la urbanización luego de segregar los solares a su favor.¹ La escritura fue enmendada por medio de la escritura número 59, otorgada el 25 de septiembre de 1947. De esta última escritura y de las constancias del Registro de la Propiedad, Sección 1ra. de San Juan, surge que:

[l]a cabida total de la urbanización "Park Boulevard" destinada a solares, o sea, los ciento dos solares que comprende dicho plano, se divide por la presente en cinco secciones, a saber: Sección "A", "B", "C", "D" y E. En la sección "A" están comprendidos e incluidos veinte y uno de dichos solares, o sea, los solares número uno al veinte uno ambos inclusive. En la sección "B" están comprendidos e incluidos veinte y uno de dichos solares, o sea, los solares número veinte dos al cuarenta y dos, ambos inclusive.

[...]

Todos los solares comprendidos en la "Sección A" y en la "Sección B" serán considerados como solares residenciales y en ellos se erigirán solamente construcciones residenciales para una familia. Dicha oración queda por la presente enmendada y alterada para que lea en la forma siguiente. Todos los solares comprendidos e incluidos en la "Sección A" y en la "Sección B" serán considerados como solares residenciales y en ellos se erigirán solamente construcciones residenciales para una o dos familias.

[...]

Las construcciones residenciales para una o dos familias no excederán de dos plantas y media de alto, pudiendo estar provistas de complementarios con cuartos independientes para alojamiento de servidumbre, *chaoffeurs*, etc. axial como garaje con capacidad para uno o dos vehículos.

De las constancias del Registro de la Propiedad se desprende, además, que la finca número 10809 es de la titularidad de los esposos Cancio-Vela. Esta se encuentra en la

¹ Posteriormente, el documento público fue aclarado por medio de la escritura número 20 de 10 de abril de 1946.

Sección B de la urbanización Park Boulevard, consiste en el solar número 23 y colinda por el norte con el solar número 2. La finca número 10787 y la 17788, ambas en la Sección A, constan inscritas a favor de Park Boulevard, consisten en el solar número 1 y 2, respectivamente. Es decir, las fincas de las partes se encuentran afectas a una servidumbre en equidad que dispone para el uso residencial de estas.

Conforme el derecho aplicable, la OGPe no tiene jurisdicción ni autoridad en ley para adjudicar derechos que surjan de condiciones restrictivas privadas. Así lo reconoció la propia agencia en la Resolución de Consulta de Ubicación que emitió posterior a la Sentencia del TPI. Por tal razón, la parte apelante compareció correctamente ante el foro apelado antes de que la agencia administrativa emitiera una decisión sobre la variación solicitada por los apelados. Sin embargo, tal impedimento no obstaculizaba la facultad de la OGPe para conceder, como hizo, la variación en uso solicitada por Park Boulevard con el fin de desarrollar un proyecto turístico-hotelerero en la urbanización con el mismo nombre.

Contrario a lo concluido por el foro primario, la OGPe no podía disponer de las controversias objeto del presente pleito. La agencia no ostenta jurisdicción ni autoridad en ley para conceder un remedio respecto a los derechos de las partes relacionados a las condiciones restrictivas en la urbanización Park Boulevard ni sobre la vigencia de estas. A saber, los apelantes no tenían remedio alguno disponible ante la OGPe. Además, ante la falta de jurisdicción para atender el reclamo de los esposos Cancio-Vela, que no era otro más que el decreto de la existencia de la mencionada servidumbre en equidad y la expedición de los remedios interdictales, estos no tenían

remedio administrativo alguno disponible y, por ende, ningún procedimiento que agotar.

Cabe señalar, que la controversia planteada ante el TPI era una distinta a la que estaba ante la consideración de la OGPe: a la agencia le correspondía dilucidar la procedencia de la solicitud de variación en uso presentada por Park Boulevard,² mientras que era de la incumbencia del foro primario reconocer o descartar la vigencia de las servidumbres en equidad y evaluar la concesión de los interdictos. Conforme señalaron los apelantes, el hecho de que ambos casos involucraran intereses similares, no implicaba que la OGPe era el foro que debía atender sus reclamos. El TPI es el foro con jurisdicción primaria y exclusiva para ventilar la existencia y las implicaciones jurídicas de las solicitudes de los esposos Cancio-Vela respecto a las servidumbres en equidad y condiciones restrictivas. En consecuencia, se cometieron los primeros dos errores señalados.

En el tercer error ante nuestra consideración, la parte apelante plantea que el foro de primera instancia incidió al denegar la concesión de la orden de cese y desista solicitada al amparo de la Regla 56 de Procedimiento Civil, *supra*. Esto, tras concluir que dicha parte no probó haber sufrido daños irreparables. Los esposos Cancio-Vela expusieron que en casos en los que se vindican servidumbres en equidad mediante

² La Ley Núm. 61, *supra*, define "variación en uso" como:

[t]oda autorización para utilizar una propiedad para un uso que no satisfaga las restricciones impuestas a una zona o distrito y que solo se concede por excepción para evitar perjuicio a una propiedad donde, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de dicha propiedad. Esta variación se concede por la necesidad reconocida o apremiante de algún uso por la comunidad donde ubica la propiedad, debido a las circunstancias particulares de dicha comunidad que no puede ser satisfecha si no se concede tal variación o que se concede para satisfacer una necesidad pública de carácter inaplazable. 23 LPRA sec. 9011 (95).

solicitudes de *injunction* preliminar y permanente era innecesario probar daños reales ni perjuicios sustanciales.

Los apelados, por el contrario, sostuvieron que no procedía la expedición de los remedios solicitados por los esposos Cancio-Vela para la protección de un derecho incierto, refiriéndose a la vigencia de las servidumbres en equidad. Añadieron, que los apelantes no pudieron identificar violación alguna a las condiciones restrictivas, ya que el proyecto se encontraba en su fase evaluativa.

Las servidumbres en equidad pretenden preservar el uso y el tipo de edificación que se desarrolla en cierto reparto residencial, por lo que cualquier vecino puede hacer efectivo estos derechos de carácter real e impedir sus violaciones mediante la presentación de un recurso de *injunction* permanente o preliminar. Según señalamos, en casos en que una parte pretenda vindicar disposiciones relativas a una servidumbre en equidad utilizando los mencionados recursos, es innecesario probar la existencia de un daño irreparable. Por lo tanto, erró el TPI al exigir que los esposos Cancio-Vela presentaran prueba sobre la existencia de tales daños a la hora de evaluar la procedencia de los recursos interdictales solicitados, cuando la solicitud de estos lo que pretendía era mantener el *status quo* mientras se resolvía la concesión de la sentencia declaratoria.

El foro apelado no podía requerirle a los apelantes que probaran el criterio de daño irreparable dispuesto en la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, sobre *injunction* preliminar, ya que lo que solicitaron fue una orden de cese y desista bajo la Regla 56 de Procedimiento Civil, *supra*. Por consiguiente, devolvemos el caso al foro de primera instancia para la

celebración de una vista para dilucidar la procedencia de los recursos interdictales, conforme el derecho aplicable, sin tomar en consideración el requisito de daño irreparable, por no ser de aplicación a las circunstancias del presente pleito.

Por último, en el cuarto error señalado, los apelantes alegaron que, contrario a lo resuelto por el foro primario, en el presente pleito existe una controversia madura entre las partes que versa sobre la vigencia y la exigibilidad de las servidumbres en equidad. En particular, expusieron que para la concesión del mencionado remedio era impertinente probar que la parte apelada violó las condiciones restrictivas.

En cambio, la parte apelada, adujo que el caso no era justiciable y que la acción instada era prematura. Sostuvo que de emitirse la sentencia declaratoria, el TPI estaría emitiendo una opinión consultiva. No obstante, señalaron que hasta que el mencionado foro no dirimiera prueba en torno a la inexistencia de la servidumbre en equidad, los apelantes no podían reclamar unilateralmente su aplicación.

De las escrituras mediante las cuales las partes en el presente pleito adquirieron sus respectivos solares en la urbanización Park Boulevard se desprende que las propiedades se encuentran afectas, por su procedencia, a condiciones restrictivas sobre uso. Según el derecho que rige la concesión de sentencias declaratorias, los tribunales pueden declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas que surjan de escrituras, contratos escritos u otros documentos constitutivos de contrato. Toda vez que la servidumbre en equidad establecida por la corporación que desarrolló la urbanización en cuestión constituye un contrato, los apelantes podían solicitar su vigencia mediante una solicitud de sentencia declaratoria. Para

la concesión de tal remedio es impertinente una determinación sobre si Park Boulevard violó o no la servidumbre en equidad. No obstante, cabe mencionar que del expediente surge que Park Boulevard ha incurrido en gastos para la consulta del proyecto, lo que acredita la existencia de una controversia real entre las partes. Veamos.

En el presente pleito existe una disputa entre las partes con relación a la vigencia, modificación o extinción de las servidumbres en equidad en la urbanización Park Boulevard. Por tanto, existe una controversia real, la cual no es prematura. Le corresponde al TPI dilucidar si, conforme el derecho aplicable, las condiciones restrictivas en la urbanización Park Boulevard se mantienen o si, por alguna de las razones que permite nuestro ordenamiento, estas han sido modificadas o extinguidas, de modo que permiten que la parte apelada realice el desarrollo y la construcción del proyecto turístico-hotelerero aprobado por la OGPe. Resultaba impertinente para el análisis del TPI y para que dictara una sentencia declaratoria establecer si la parte apelada violó o no las condiciones restrictivas de los solares adquiridos en la urbanización Park Boulevard, ya que lo que pretende específicamente este recurso es una declaración sobre los derechos de las partes.

Ante la existencia de una controversia madura, el TPI no debió desestimar el pleito. En consecuencia, dicho foro debe celebrar una vista para dilucidar si la servidumbre en equidad en controversia permanece vigente, si fue modificada o se extinguió, y luego de un análisis al respecto debe dictar una sentencia declaratoria con los pronunciamientos que correspondan.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 3 de febrero de 2015, que desestimó y ordenó el archivo de las solicitudes de interdicto y sentencia declaratoria presentadas por la parte apelante. En consecuencia, devolvemos el caso al foro de primera instancia para la continuación de los procedimientos de acuerdo a lo dispuesto en la presente Sentencia y para la celebración de las vistas correspondientes.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones