

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

CONSEJO DE
RESIDENTES DE FOREST
HILLS, INC.; MIGUEL
ÁNGEL RODRÍGUEZ
TORRES y NILSALIES
ADORNO MEDINA,

Recurridos,

v.

**RAÚL ZAYAS
HERNÁNDEZ; MANUEL
ZAYAS t/c/c JESÚS
ZAYAS HERNÁNDEZ;**
ONE WAY COMPANY,
INC.; ZAYAS REALTY
GROUP,

Peticionarios.

KLCE201501231

CERTIORARI
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de Bayamón.

Civil Núm.:
D PE2014-0275 (706)

Sobre:
Servidumbre en
equidad; entredicho
preliminar y
permanente.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de enero de 2016.

El presente caso versa sobre la vigencia de una servidumbre en equidad, que grava los predios comprendidos dentro de la Urbanización Forest Hills de Bayamón y, si en vigor, si la parte peticionaria violó las condiciones restrictivas de la misma.

I.

El 27 de agosto de 2015, la parte apelante, señores Raúl Zayas Hernández y Manuel Zayas, también conocido como Jesús Zayas Hernández, instó el presente recurso, que tituló *certiorari*. No obstante ello, de su contenido surge claramente que se trata de una apelación¹, pues intenta que se revoque la sentencia titulada *Determinaciones de hecho, conclusiones de derecho y sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, el 8 de julio de 2015, copia de la cual fue archivada en autos y notificada el 28 de julio de 2015.

¹ Este Tribunal mantiene la designación alfanumérica asignada al recurso, aunque se atienda como una apelación.

El 13 de octubre de 2015, los apelados presentaron su alegato en oposición.

Evaluados los sendos escritos de las partes litigantes y los documentos que les fueron adjuntados, así como la transcripción de la prueba oral, a la luz del derecho aplicable a la controversia, este Tribunal confirma la sentencia apelada.

II.

El 9 de abril de 2014, los esposos Miguel Ángel Rodríguez Torres y Nilsalies Adorno Medina, y el Consejo de Residentes de Forest Hills, Inc., instaron una demanda en contra de One Way Company, Inc., y Zayas Realty Group, para que se ordenara de forma preliminar y permanente a los entonces demandados el cumplimiento de ciertas condiciones restrictivas inscritas, que gravan los solares en controversia. También, solicitaron la demolición de las verjas instaladas en la parte frontal de los solares, y que se les compensase por los daños y perjuicios sufridos a raíz de las violaciones a las condiciones restrictivas.

Luego de cuatro recalendarizaciones, la vista de *injunction* preliminar se celebró el 27 de octubre de 2014. Por no resultar pertinente a la controversia que nos ocupa, optamos por obviar el vía crucis procesal por el que tuvo que pasar el tribunal de instancia y la parte apelada para poder adquirir jurisdicción sobre los apelantes y atender la acción interdictal instada. Baste con remitirnos a la sentencia y al trámite procesal en ella detallado². En fin, como partes demandadas quedaron en el pleito los apelantes señores Raúl Zayas Hernández y Manuel Zayas, también conocido como Jesús Zayas Hernández, y One Way Company, Inc., y Zayas Realty, Inc.³.

Durante la vista de *injunction* preliminar, las partes litigantes llegaron a un acuerdo que permitió dictar una orden de *injunction*

² Apéndice 1 del escrito de apelación, págs. 1-23. Valga apuntar que la conducta desplegada por los apelantes merecieron la imposición de honorarios por temeridad en la cantidad de \$5,000.00.

³ La sentencia dictada en este caso dispuso la desestimación de la demanda en cuanto a estas dos entidades jurídicas, por lo que no se sumaron a este recurso.

preliminar. Tal acuerdo estableció un estado provisional, que regiría los derechos de las partes hasta tanto se adjudicaran las controversias en un juicio plenario. En virtud de lo acordado, los demandados, aquí apelantes, restablecerían el acceso a una de las áreas en controversia y restituirían lo que había en el lugar antes de ser removido. Ello, en un término de seis días. El tribunal de instancia le impartió su aprobación a la estipulación, estableció el calendario del descubrimiento de prueba y pautó el juicio en su fondo para el 9 de febrero de 2015.

No obstante el acuerdo, el 12 de noviembre de 2014, los apelados tuvieron que presentar su primera solicitud de desacato, pues los apelantes habían incumplido los términos de la estipulación, cuyo plazo de cumplimiento había vencido. La segunda solicitud de desacato fue presentada el 21 de enero de 2015.

El día señalado para la celebración del juicio en su fondo, i.e., 9 de febrero de 2015, los apelados comparecieron debidamente preparados. Esa misma mañana, los apelantes se excusaron ya que su representación legal estaba indispuesta de salud, por lo que el juicio no se pudo celebrar en esa fecha.

En esa ocasión, los apelados llamaron la atención del tribunal al hecho de que aún los apelantes no habían cumplido con la estipulación, acogida como un *injunction* preliminar por el tribunal, por lo que debían ser encontrados incurso en desacato. Así pues, el foro de instancia dispuso como sigue: (a) concedió a los apelantes un término de diez días para mostrar causa por la cual no debía imponérsele una sanción económica a razón de \$100.00, por cada día de incumplimiento con la orden de *injunction* preliminar; (b) concedió al abogado de los apelantes un término de diez días para presentar una certificación médica, que justificara su incomparecencia al señalamiento de la vista en su fondo.

El 13 de febrero de 2015, los apelantes presentaron una moción para cumplir con la orden del tribunal. Sin embargo, se limitaron a justificar la incomparecencia de su abogado.

Con relación a su deber de mostrar causa por el incumplimiento de la orden de *injunction* preliminar, los apelantes expusieron una serie de razones que le habían impedido dar cabal cumplimiento a la misma. En síntesis, adujeron que el uso comercial al que habían destinado el predio no permitía abrir el acceso acordado, a pesar de que ello había sido estipulado por las partes y ordenado por el tribunal en la vista de *injunction* preliminar.

Mediante su orden del 20 de febrero de 2015, notificada el 27 del mismo mes, el tribunal declaró con lugar la solicitud de excusa por incomparecencia presentada por el abogado de los apelantes. Nada consignó el tribunal de instancia en cuanto a los argumentos de los apelantes sobre su incumplimiento con lo dispuesto en el *injunction* preliminar⁴. Es decir, el foro apelado se limitó a excusar la incomparecencia del abogado, sin pasar juicio sobre los planteamientos esgrimidos por los apelantes para justificar su incumplimiento con la orden de *injunction* preliminar.

Finalmente, la vista en su fondo se celebró el 22 de abril de 2015. En ella, testificaron el señor Miguel Ángel Rodríguez Torres, por la parte demandante, aquí apelada; por la parte demandada, aquí apelante, testificó el señor Jesús Manuel Zayas Hernández. La testigo anunciada por los apelantes, la señora Elidia Bravo, no compareció, no fue puesta a la disposición de los apelados y tal incomparecencia no fue debidamente justificada por los apelantes, por lo que el foro sentenciador, como cuestión de derecho y acorde con la Regla 304 (5) de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 304 (5), presumió que el testimonio de la señora Elidia Bravo le habría sido adverso a los apelantes⁵.

Además, apuntamos que, en la sentencia dictada, se recogen los documentos que las partes litigantes estipularon previo al juicio. Entre ellos, estipularon: (1) la Escritura Núm. 69 del 28 de febrero de 1955,

⁴ Véase, anejo 6 del apéndice de la oposición de los apelados, a las págs. 16-18.

⁵ Conforme al *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio* adjuntado por los apelantes a su recurso, apéndice 6, a la pág. 131, la señora Elidia Bravo testificaría sobre el “uso ilegal de los solares”.

sobre constitución de condiciones restrictivas de la Urb. Forest Hills, la cual establece las servidumbres que gravan los predios de la misma; (2) la Escritura Núm. 138 del 11 de abril de 1955, sobre acta aclaratoria de la modificación de las condiciones restrictivas de la urbanización; (3) la certificación registral emitida el 15 de enero de 2015, que da cuenta de la inscripción en el Registro de Propiedad de las condiciones restrictivas que gravan, por su procedencia, los solares comprendidos en la Urb. Forest Hills, incluido el predio de los apelantes; (4) cinco fotografías del solar propiedad de los apelantes, que ilustran la residencia que allí enclavaba y que fuese demolida por los apelantes para dar paso a la operación de un estacionamiento comercial.

En lo pertinente, al finalizar la vista en su fondo, los apelados reprodujeron por cuarta ocasión su solicitud de imposición de sanciones, ante el reiterado incumplimiento de la orden de *injunction* preliminar. Los apelantes arguyeron nuevamente que el uso comercial del predio no le permitía tal cumplimiento. Por su parte, el foro de instancia apercibió a los apelantes sobre la obligatoriedad de sus órdenes y ordenó el cumplimiento inmediato de lo dispuesto en la orden de *injunction* preliminar, so pena de una sanción a razón de \$100.00 diarios.

No obstante tales apercibimientos, el 29 de abril de 2015, los apelados tuvieron que renovar su solicitud de desacato por quinta ocasión. Al día siguiente, 30 de abril, los apelantes presentaron una solicitud de reconsideración a lo ordenado por el tribunal al concluir la vista en su fondo. En ella, reprodujeron los argumentos previos y adujeron que el centro comercial o sus inquilinos no les permitían la reinstalación del acceso ordenado por el tribunal. Además, plantearon que ya el foro apelado les había excusado por su incumplimiento, mediante la orden dictada el 20 de febrero de 2015, notificada el 27 del mismo mes⁶.

⁶ Este planteamiento, frívolo por demás, también fue argumentado en este recurso por los apelantes. El récord de este caso es claro; tal incumplimiento no fue excusado por el tribunal de instancia en esa orden, ni en ninguna otra.

El 8 de julio de 2015, notificada el 28 de julio, el tribunal de instancia dictó la sentencia objeto de este recurso. Luego de un recuento del accidentado trámite procesal del caso y de la prueba desfilada en el juicio, así como del derecho aplicable a la controversia, el tribunal declaró con lugar la demanda instada por los aquí apelados⁷ y dispuso como sigue:

1. Ordenó a los apelantes, con carácter de interdicto permanente, el cese inmediato del uso del solar núm. 289 como lote de estacionamiento.
2. Ordenó a los apelantes, con carácter de interdicto permanente, la demolición o remoción inmediata de toda estructura, plataforma, facilidad o equipo utilizado para fines de la operación del estacionamiento y que se encontrase ubicado dentro de los límites del solar núm. 289, afecto a la servidumbre en equidad.
3. Autorizó a los apelados, con carácter de interdicto permanente, a proceder con la remoción inmediata, con cargo a los apelantes, de la totalidad de la verja erigida en la parte frontal del solar núm. 289, colindante con la acera de la Urbanización Forest Hills, incluida toda verja que discurriese frente al solar núm. 289 y al solar contiguo.
4. Ordenó a los apelantes, con carácter de interdicto permanente, a devolver y reinstalar de forma inmediata los equipos de columpios y chorreras propiedad de la parte coapelada Consejo de Residentes de la Urb. Forest Hills.

Inconformes, los apelantes presentaron el recurso de autos, en el que apuntaron los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Instancia al no darle importancia a que el demandante señaló [sic] que la propiedad sin la verja se encontraba así desde que el [sic] era pequeño.

⁷ Aunque no lo dispuso explícitamente en su parte dispositiva, la sentencia emitida por el tribunal consigna la vigencia de la servidumbre en equidad en la Urb. Forest Hills y la violación de los apelados de la misma. Es decir, declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria de los apelados.

Erró el Tribunal de Instancia al no determinar que los demandantes utilizaban el área en controversia para poner columpios y poner otras cosas y llevar a cabo actividades y más aún el demandante testifico [sic] que se le había llamado la atención del Centro Comercial para que dejaran de hacer esas actividades.

Erró el Tribunal de Instancia al no darle importancia al testimonio del demandante de que las habían [sic] comercios en la Urbanización.

Erró el Tribunal de Instancia al no determinar que el demandante incurre en falta de diligencia y tardíamente pretende poner en vigor la restricción en un tiempo en que ya la parte demandada ha actuado en forma tal que resultaría inútil y hasta opresivo para ésta hacer cumplir con las condiciones [sic].

Erró el Tribunal de Instancia al no determinar que el demandante actuó en una forma que resulta ser incompatible con sus actos y conductas anteriores.

Erró el Tribunal de Instancia al anular una decisión final, firme e inapelable. Se aclara que este error se encuentra bajo la revisión del Tribunal Supremo sin embargo para no perder nuestra oportunidad de apelar si el Tribunal Supremo se declara sin jurisdicción o no atiende el recurso.

Los apelantes optaron por discutir conjuntamente los errores que le imputan al tribunal apelado, por lo que lo mismo haremos.

Evaluados los señalamientos de error, colegimos⁸ que los apelantes pretenden que revisemos la sentencia dictada el 8 de julio de 2015, por el fundamento de que ellos llevaban un tiempo considerable dándole al predio el uso comercial⁹ actual y, por tanto, al presente, les resulta oneroso u opresivo abandonar ese uso comercial. Según ellos, además, en la urbanización han proliferado comercios. Por último, los apelantes pretenden que se revoque la sentencia, pues el foro apelado no ordenó al Consejo de Residentes coapelado abstenerse de utilizar cierto predio para actividades comunales.

Por su parte, los apelados argumentaron en su oposición que los señalamientos de error apuntados por los apelantes, además de resultar improcedentes, resultaban frívolos y contrarios a derecho. Adicionalmente, plantearon que los apelantes no habían podido

⁸ El escrito de apelación presentado en este caso requirió de varias lecturas para su adecuado estudio, pues su redacción y lógica resultan poco afortunadas.

⁹ Ese uso comercial es en calidad de estacionamiento público, que le da servicio al centro comercial adyacente a la Urb. Forest Hills.

establecer que las servidumbres en equidad establecidas en la Urb. Forest Hills hubieran perdido su vigencia. Por el contrario, adujeron que la sentencia del foro apelado, conforme a la prueba desfilada, reflejaba claramente lo siguiente:

- 1) La Urb. Forest Hills está regida y regulada por servidumbres en equidad, que prohíben el uso comercial de los solares y que prohíben erigir verjas en la parte frontal de los solares;
- 2) Tales servidumbres se encuentran vigentes y son válidas y exigibles;
- 3) Los negocios o comercios que han proliferado no se encuentran dentro de los límites residenciales de la Urbanización, sino circundantes al área de la Carretera 167 y su marginal;
- 4) La parte apelante no solo ha levantado verjas en la parte frontal de un solar gravado por la servidumbre, sino que opera comercialmente un estacionamiento en su solar;
- 5) La parte apelante nunca presentó prueba alguna de que el solar sobre el cual aduce que los apelados realizan actividades comunales le pertenezca.

En síntesis, los apelados solicitaron que confirmemos la sentencia dictada por el foro apelado, pues esta es conforme a la prueba desfilada y al derecho aplicable.

Evaluada la misma, coincidimos con la posición de los apelados, por lo que confirmamos la sentencia del Tribunal de Primera Instancia.

III.

Es un principio básico de nuestro ordenamiento que la propiedad se presume libre de cargas y gravámenes. No obstante ello, este también permite que se pacten límites y condiciones al derecho de dominio. *Rodríguez et al. v. Gómez et al.*, 156 DPR 307, 311-312 (2002). Uno de esos límites o condiciones son las servidumbres en equidad. *Id.*

La figura de la servidumbre en equidad fue incorporada en nuestro ordenamiento jurídico por la vía jurisprudencial, mediante la decisión de *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913); así, pues, el Tribunal Supremo la ha calificado como una “centenaria criatura jurisprudencial”¹⁰. En esencia,

¹⁰ El Tribunal Supremo de Puerto Rico, por voz del Juez Asociado Kolthoff Caraballo, describió así la figura de la servidumbre en equidad, en su opinión del 2 de diciembre de

las servidumbres en equidad “[...] contienen unas condiciones restrictivas constituidas unilateralmente por el urbanizador, que limitan las facultades de los futuros adquirentes. Éstas imponen unas limitaciones en cuanto al uso y las edificaciones permisibles con el propósito de preservar la belleza, comodidad y la seguridad del reparto residencial.” *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 351 (1986), citando a *Sands v. Ext. Sagrado Corazón*, 103 DPR 826, 827 (1975).

Para su validez y eficacia, 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**. *Lawton v. Rodríguez Rivera*, 35 DPR 487, 494 (1926); *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 DPR 132, 137 (1978); *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 535 (2002). Una vez son inscritas en el Registro de la Propiedad, se considera que las restricciones constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*, lo que crea entre los predios afectados una relación de servidumbres recíprocas, pues cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización. *Id.*; véase, además, *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR, a la pág. 352-353.

De otra parte, la doctrina ha reconocido que la creación, el contenido y el alcance de estas cargas o gravámenes reales se rigen por los principios del derecho de equidad. Conforme a esos principios, las restricciones privadas que constituyen servidumbres en equidad pueden extinguirse o modificarse en los siguientes casos: (1) por acuerdo de los interesados; (2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si así se constituyeron; (3) por confusión; (4) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre; (5) por expropiación forzosa, si los gravámenes son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado, y (6) 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. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR, a la pág. 536-537; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR, a la pág. 354; *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR 242, 261-262 (1959).

En sentido contrario, vigente una servidumbre en equidad, esta se hará valer mediante el recurso de *injunction* o mediante la presentación de una solicitud de sentencia declaratoria sobre la modificación o extinción de las restricciones¹¹. Inclusive, el Tribunal Supremo ha recalcado que: “[...] es responsabilidad del propietario utilizar la sentencia declaratoria antes de proceder con cualquier obra. De no acudir al tribunal, los propietarios asumen los riesgos de cualquier actuación en contravención de las condiciones restrictivas, así como de los daños producto de sus acciones.” *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, 189 DPR, 729, 737 (2013).

Por su parte, ante una acción en su contra, un demandado podrá oponer todas las defensas que le otorgan los principios en equidad, entre ellos, el consentimiento (*acquiescence*), conciencia impura (*unclean hands*), incuria (*laches*) e impedimento (*estoppel*). Estas defensas son de carácter personal, solamente oponibles a aquellos que han incurrido en dicha conducta. *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR, a la

¹¹ En *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR, a la pág. 355, nota al calce núm. 8, el Tribunal Supremo discutió la conveniencia de utilizar el recurso de la sentencia declaratoria para determinar la vigencia de las servidumbres previo al inicio de una obra en un solar sujeto a las restricciones. Así lo había determinado previamente en *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR, a la pág. 263, en donde expresó que “sería irracional obligar al propietario del predio sirviente a violar las restricciones para averiguar cuáles son sus derechos y determinar si, a pesar de los cambios en la vecindad, los tribunales pondrían en vigor mediante *injunction* las restricciones que impone una servidumbre en equidad... El propósito de la sentencia declaratoria es precisamente obviar la inseguridad y los peligros de ‘un salto en la oscuridad’ cuando hay una controversia jurídica genuina entre las partes”. Véase la reiteración de esa postura en *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, 189 DPR 729, 737 (2013).

pág. 353-354; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR, a la pág. 537.

Adicionalmente, un demandado puede plantear como defensa que la servidumbre de que se trate se ha extinguido. Como mencionamos antes, una de las razones reconocidas por la doctrina para la extinción de las servidumbres es la de **cambios radicales sobrevenidos**. Tal defensa se configura cuando: (1) los cambios radicales hayan convertido la restricción en una carga irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente; (2) se haya destruido el valor que de otro modo tendría la restricción para los dueños de los predios dominantes; y, (3) se frustre por completo y permanentemente el propósito u objetivo de la restricción. *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR, a la pág. 265. **Es indispensable que se cumplan estos tres requisitos para que se justifique poner fin a la restricción.** *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Banco Santander*, 157 DPR, a la pág. 542.

A modo de ejemplo, en *Olmeda Nazario v. Sueiro Jiménez*, 123 DPR 294, 301 (1989), el Tribunal Supremo dispuso: “El hecho de que diecisiete (17) años atrás se permitiera el establecimiento de una escuela en la urbanización no implica que se abandonaran las restricciones al uso de la propiedad que gravan la vecindad. Tampoco implica que hayan ocurrido cambios sustanciales en el uso de la propiedad tolerados por los vecinos. **Estas alteraciones tienen que ser tan radicales que hagan la restricción irrazonable y opresiva, y que también destruyan el valor que tenía el convenio original.**” (Énfasis nuestro).

Cual recalcó el Tribunal Supremo en *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR, a la pág. 542: “Adviértase que el análisis a seguir lo es el de, si por razón de cambios radicales en las condiciones del vecindario, resulta imposible lograr el propósito que persigue la servidumbre en equidad. Es, entonces, cuando ésta queda modificada o extinguida. [...] **Por otra parte, el peso de la prueba para establecer que ha ocurrido un cambio en el vecindario le corresponde al que**

ataca la validez de la servidumbre en equidad.” (Énfasis nuestro; cita omitida).

En su tarea de determinar si la defensa de cambios radicales prospera o no, los tribunales pueden considerar tanto los cambios acaecidos dentro del área restringida, como las alteraciones sobrevenidas en los terrenos que la rodean. *Id.*, a la pág. 543. Así pues, además de considerar los tres requisitos que configuran la defensa, se **requerirá que se demuestre que los cambios del vecindario afectan a 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 al 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 [...].**

Colón v. San Patricio Corp., 81 DPR, a la pág. 265. (Énfasis nuestro).

Conforme a lo anterior, el Tribunal Supremo ha advertido que los cambios en los terrenos o predios restringidos tienen más peso que los ocurridos fuera o en los que los rodean. “Si el área gravada no se ha deteriorado, de ordinario no debemos dejar sin efecto una restricción porque han ocurrido cambios en la periferia.” *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR, a la pág. 356. Nunca más claro que lo dispuesto por el Tribunal Supremo en *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR, a la pág. 543-544:

[...] De hecho, a medida que los contornos de la planificación urbana y comercial han ido evolucionando, tanto la jurisprudencia de este Tribunal como la norteamericana han reseñado varios factores que se deben de tomar en consideración a la hora de evaluar el efecto que tengan o no los cambios con respecto a cierta restricción privada. Ello con el propósito de poder determinar si, en efecto, se ha modificado o, incluso, extinguido la servidumbre cuya vigencia esté en controversia.

Así, se ha considerado: (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.

Acorde con lo anterior, hemos indicado que, al evaluar tales factores, **se debe tomar en cuenta que un área pequeña es más vulnerable y sus solares están más expuestos a los efectos de los cambios en la periferia;** ello ciertamente repercute mayormente en tales sectores que en los más grandes. Asimismo, mientras más cerca se encuentren las zonas que han cambiado, mayor el impacto.

Ciertamente, los casos que mayores controversias acarrear son aquellos en que, como en el presente, los cambios han afectado la parte colindante a los lotes restringidos por la servidumbre en equidad o que han afectado sólo una parte de los lotes restringidos. Claro está, **los que están a lo largo del borde del área restringida han perdido su valor residencial pero han adquirido valor comercial. Por otra parte, aquellos solares localizados al interior conservan su valor residencial.**

(Énfasis nuestro; notas al calce omitidas).

En los casos particulares de la compatibilidad de un uso comercial y las servidumbres en equidad, y si operar tal negocio en una propiedad residencial constituye un uso no residencial incompatible con la servidumbre en equidad, el Tribunal Supremo en *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374 (2003), adoptó la norma que han seguido la mayoría de los tribunales norteamericanos y concluyó que operar un **cuido de niños familiar**, con fines pecuniarios, en una residencia constituye un uso comercial de la propiedad, que violaría una servidumbre en equidad que prohíba tal uso. *Id.*, a la pág. 387-389.

Añadió el Tribunal como sigue:

De un análisis integral de las cláusulas restrictivas bajo estudio, unido a las determinaciones de hecho del tribunal de instancia, podemos colegir que **la clara intención del desarrollador al gravar las residencias de la Urbanización Parkville fue limitar el uso de los solares en cuestión para que se utilizaran en su totalidad única y exclusivamente como vivienda.**

El claro propósito de la servidumbre en equidad del caso de autos era lograr que los futuros adquirentes de Parkville pudieran establecer allí su domicilio o morada sin

los inconvenientes que en ocasiones conlleva operar negocios dentro de los repartos residenciales o en lugares adyacentes. Como expresamos en *Soto Vázquez v. Torres*, 138 D.P.R. 282, 292 (1995), “cuando en una escritura se restringe el uso o destino de [una propiedad] a fines residenciales, la estrechez del concepto informa clara y debidamente al adquirente las limitaciones impuestas a su derecho propietario”. **No cabe duda, pues, que el fin que se perseguía a través de las cláusulas restrictas era preservar el carácter residencial de Parkville.**

Conforme con el propósito referido, **la prohibición en cuestión incluye cualquier uso no residencial aunque sólo sea de forma supuestamente incidental o accesorio.** No puede haber duda alguna que la finalidad de la servidumbre en equidad se extendía a prohibir el uso de una parte significativa de la residencia (25%) para el cuidado de veinticinco niños. Resolver lo contrario sería soslayar la autonomía de la voluntad de las partes, lo cual no estamos facultados a hacer, salvo que ésta sea contraria a la ley, a la moral o al orden público.

Id., a la pág. 389-390. (Nota al calce y citas omitidas; bastardillas del Tribunal Supremo; énfasis nuestro).

Otro asunto que dispone explícitamente el Tribunal Supremo en el caso de *Residentes Parkville* es el efecto de un permiso de uso otorgado por ARPE, conforme a su ley habilitadora y sus reglamentos de zonificación, sobre la servidumbre en equidad. En ese caso, el Tribunal Supremo resume la jurisprudencia previa atinente a esa controversia y concluye como sigue:

No obstante, en derecho **está firmemente establecido que obtener un permiso de uso de una agencia administrativa “no tiene el efecto ni el alcance de anular restricciones privadas que resultan inconsistentes con el permiso” concedido.** *Sabater v. Corp. Des. Eco. Del Pastillo, Inc.*, 140 D.P.R. 497, 508 (1996). Véanse, también: *Rodríguez v. Twin Towers Corp.*, 102 D.P.R. 355, 356 (1974); *Pérez v. Pagán*, 79 D.P.R. 195, 198 (1956); *Sands v. Ext. Sagrado Corazón, Inc.*, supra, pág. 831; *Colón v. San Patricio Corporation*, supra, págs. 262-269; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 353.

En 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. *Luan Investment Corp. v. Román*, 125 D.P.R. 533, 551 (1990). [...]. **De modo que una servidumbre en equidad retiene toda su vigencia, a pesar de que una agencia administrativa conceda un permiso de uso contrario a ese gravamen.** *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra.

En resumen, pues, no es suficiente con que el reglamento de una agencia administrativa permita determinado uso en una residencia o propiedad para que éste se permita en una propiedad gravada con una servidumbre en equidad que prohíba ese uso. En esos casos, como norma general, **prevalece el convenio alcanzado por las partes a través de la servidumbre en equidad sobre el permiso de uso que otorga la agencia administrativa.**

A esos efectos, **resolvemos que las secciones del Reglamento de Zonificación que permiten operar cuidados de niños en residencias sólo aplican a repartos residenciales que no estén gravados con una servidumbre en equidad que prohíba ese uso. [...].**

Id., a la pág. 392-393 (algunas citas omitidas; énfasis nuestro).

En síntesis, el hecho de que una agencia administrativa otorgue un permiso para la ubicación o uso comercial de un inmueble, no puede invalidar la restricción impuesta por la servidumbre en equidad debidamente establecida. A esos efectos, véase, además, *Rodríguez, et al. v. Gómez, et al.*, 156 DPR 307 (2002). En ese caso, ARPE había concedido un permiso de uso a una entidad sin fines de lucro que operaría un centro de rehabilitación, que ofrecería servicios de tratamiento y hospedaje a personas alcohólicas o narcómanas. Dicho centro se establecería en un lote aledaño a una comunidad que contaba con una servidumbre en equidad, que limitaba el uso de ese lote para fines residenciales. Independientemente del permiso de uso otorgado por ARPE, el Tribunal Supremo concluyó que el predio o lote en controversia, por virtud de la servidumbre en equidad, no podía ser utilizado para propósitos comerciales y que, independientemente del propósito loable y sin fines pecuniarios del centro propuesto, este constituía un *comercio* para efectos de la restricción impuesta por la servidumbre. *Id.*, a la pág. 318.

Aun más, el Tribunal Supremo ha determinado que, si bien la decisión del organismo administrativo recibirá la debida deferencia, en el balance de intereses y factores involucrados para la determinación de cuál reglamentación debe prevalecer, entiéndase la del Estado o la privada, **tiene gran peso si el propietario que pretende utilizar su**

predio para fines vedados por la restricción privada, tenía o no conocimiento de las limitaciones por esta impuestas. De tener el propietario conocimiento de tales limitaciones, bajo tales condiciones, le está vedado solicitar, y que se le conceda, un alivio administrativo vía variaciones o excepciones. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR, a la pág. 555; véase, además, *Asoc. C.D. Octubre v. J.A.C.L.*, 116 DPR 326, 334 (1985), según citado en *Asoc. Residentes Park Side, Inc. v. J.P.*, 149 DPR 300, 311-312 (1999).

Esto es así, por cuanto se presume que, al comprar la propiedad, el propietario adquirió conocimiento de las limitaciones a las que estaba sujeta; luego, no debe premiársele permitiendo que la utilice para fines que den al traste con ellas. “La persona que así actúe ciertamente se coloca voluntariamente en tal posición, “autoinfligiéndose” el perjuicio que le cause el no poder utilizar la propiedad para los fines pretendidos.” *Asoc. C.D. Octubre v. J.A.C.L.*, 116 DPR, a la pág. 334.

IV.

En el caso ante nuestra consideración, no albergamos duda en cuanto a la existencia de la servidumbre en equidad, pues están presentes los requisitos esenciales para ello. La misma es razonable; se estableció como parte de un plan de mejoras por el desarrollador original y dueño de los predios gravados, con el fin de limitar el uso de las propiedades a un uso residencial y consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

En este caso, las restricciones de uso inscritas en el Registro de la Propiedad – hecho que otorga publicidad a las mismas – no han sido dejadas sin efecto. Conforme a lo establecido en nuestra jurisprudencia, una de las razones para la extinción de las servidumbres en equidad es mediante el acuerdo de los interesados. Tal acuerdo no se probó en este caso. Por el contrario, los apelados instaron la acción interdictal y de sentencia declaratoria con el fin de detener el uso comercial que los apelantes le estaban dando a su predio y, para ello, se valieron de los

instrumentos procesales por excelencia, la sentencia declaratoria y el *injunction*.

Tampoco surge de la prueba desfilada por los apelantes que la mayoría de los residentes de la Urb. Forest Hills hubiese accedido a dejar sin efecto la servidumbre en equidad.

Ahora bien, aclarado que la restricción en cuanto a la prohibición referente al uso no residencial de los solares no ha sido dejada sin efecto por los residentes, nos corresponde determinar, cual intimado por los apelantes, si tal limitación ha perdido vigencia ante los cambios ocurridos en el sector o zona, por el establecimiento de algunos negocios en su periferia.

Como exige la jurisprudencia, el peso de la prueba para establecer que ha ocurrido un cambio radical en el vecindario, que haga la restricción irrazonable y opresiva, recae sobre el que ataca la validez de la servidumbre en equidad. Por lo tanto, le correspondía a los apelantes probar y establecer los tres requisitos que configurarían la extinción de la servidumbre, a decir: (1) que los cambios radicales convirtieron la restricción en una carga irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente; (2) que se ha destruido el valor que de otro modo tendría la restricción para los dueños de los predios dominantes; y, (3) que se ha frustrado por completo y permanentemente el propósito u objetivo de la restricción. *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR, a la pág. 265. Cual dispuesto por el Tribunal Supremo, es indispensable que se cumplan estos tres requisitos para que se justifique poner fin a la restricción. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR, a la pág. 542.

Adicionalmente, y cual establece *Asoc. Vec Urb. Huyke*, además de demostrar los tres requisitos que configuran la defensa, a los apelantes les correspondía demostrar que los cambios acaecidos en la Urb. Forest Hills afectaron la totalidad de los solares comprendidos dentro del área restringida, no meramente el área situada al borde o a orillas de la urbanización.

Es indudable que los apelantes no aportaron prueba que estableciera que los comercios circundantes a la Urb. Forest Hills hubieran afectado la urbanización misma y su naturaleza residencial. Inclusive, ni tan siquiera aportaron prueba sobre si los comercios circundantes ubicaban dentro del área restringida por la servidumbre. La mera existencia de comercios en la periferia de la urbanización no invalidan ni extinguen la servidumbre.

En síntesis, y conforme la prueba documental y testifical que obra en autos, los apelantes no probaron su defensa de que la Urb. Forest Hills hubiese sufrido los cambios radicales, que justifiquen concluir que la servidumbre en equidad que recae sobre sus predios haya perdido su vigencia.

Por último, con relación al sexto señalamiento de error apuntado por los apelantes, estos aparentan plantear que la orden dictada por el foro apelado el 20 de febrero de 2015, notificada el 27 de febrero, les excusaba de cumplir con el *injunction* preliminar dictado en este caso¹². Nada más lejos de la realidad. Cual discutido previamente, dicha orden se limitó a excusar la incomparecencia del abogado de los apelantes al juicio en su fondo señalado para el 9 de febrero de 2015. Argüir, como lo hacen los apelantes, que dicha orden tuvo el efecto de acoger sus planteamientos sobre el incumplimiento de la orden de *injunction* preliminar y de excusar el mismo resulta ilógico y contrario al texto claro de la orden.

Por lo tanto, concluimos que el sexto error señalado por los apelantes tampoco se cometió.

Así pues, y en ausencia de pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto, no intervendremos con la apreciación de la prueba del tribunal

¹² La solicitud de reconsideración de la orden dictada en corte abierta y al final del juicio en su fondo el 22 de abril de 2015, fue presentada por los apelantes el 30 de abril de 2015. La misma fue declarada sin lugar mediante la *Resolución* dictada el 4 de mayo de 2015, notificada en el formulario correcto el 6 de mayo de 2015. Conforme aclarado por los apelados, contra esta, los apelantes instaron un recurso de *certiorari* ante este Tribunal de Apelaciones, cuyo núm. es KLCE2015-00745. No conforme con la determinación de este foro en ese caso, los apelantes acudieron al Tribunal Supremo.

de instancia. Véase, *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 782 (2013).

Tampoco los apelantes expusieron razones suficientes para variar las determinaciones y conclusiones emitidas por el foro apelado. En consecuencia, no se cometieron los errores señalados por los apelantes, por lo que procede confirmar el dictamen.

V.

A la luz del análisis antes consignado, confirmamos la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, el 8 de julio de 2015.

Notifíquese inmediatamente.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones