

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

EDWIN CELSO GRAFALS
LUGO Y LIVIA ESTHER
PÉREZ LÓPEZ

Apelados

V.

EDUARDO L. OJEDA
DOSAL, FULANA DE TAL Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelantes

KLAN201701091

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Caguas

Civil. Núm.
E PE2014-0154

Sobre:
ENTREDICHO
PRELIMINAR
INJUCTION
PRELIMINAR Y
PERMANENTE

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de diciembre de 2017.

El señor Eduardo Ojeda Dosal nos solicita que revoquemos una sentencia del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, que declaró con lugar la demanda presentada en su contra por el señor Edwin Celso Grafals Lugo, sobre entredicho preliminar e *injunctio*n permanente. El Tribunal de Primera Instancia determinó en ese dictamen que el señor Ojeda Dosal tenía que remover cualquier parte de la pared de cemento que levantó en su propiedad que le impedía al señor Grafals Lugo tener acceso al contador de energía eléctrica de su residencia.

El señor Ojeda Dosal nos plantea su inconformidad con la sentencia apelada, pues entiende que el foro de primera instancia interpretó de forma incorrecta la servidumbre en equidad que grava su propiedad. Añade, de otra parte, que el foro apelado no atendió la reconvención que él presentó contra el señor Grafals Lugo.

Luego de considerar los méritos del recurso y los argumentos que ambas partes han levantado a través del proceso, así como examinar los

autos originales del caso, procedemos a confirmar la sentencia parcial apelada, en atención al estado de derecho aplicable a las controversias planteadas, no sin antes **aclarar** el alcance de ese dictamen parcial sobre los asuntos pendientes en el pleito.¹

Veamos los antecedentes fácticos y procesales de este recurso que sirven de fundamento a nuestra decisión.

I.

El 30 de julio de 2014 el señor Edwin Celso Grafals Lugo y otros, (señor Grafals Lugo, parte apelada) presentó ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, un recurso de Entredicho Preliminar e *Injunction* Permanente contra el señor Eduardo Ojeda Dosal y otros demandados (señor Ojeda Dosal, parte apelante). En el recurso instado, el señor Grafals Lugo adujo que el apelante, quien es su vecino y reside en la residencia adyacente a la suya, construyó una verja en cemento que le impide tener acceso al contador de electricidad de su propiedad, porque la verja en controversia enclavó el contador. Cabe mencionar que el contador de energía eléctrica de la vivienda del señor Grafals Lugo está ubicado en una pared que demarca la colindancia entre ambos predios vecinos, proyectado hacia la residencia del apelante.

El señor Ojeda Dosal reside en la casa número 48 de la Urbanización Ciudad Jardín, mientras que el señor Grafals Lugo tiene su residencia en la casa número 49 de ese complejo de viviendas, por lo que ambas casas son propiedades contiguas. Las aludidas residencias se consideran “patio home” y están gravadas por una servidumbre en equidad, constituida mediante la escritura Número 78, otorgada el 5 de diciembre de 2001 ante el notario José Antonio Sadurní Lahens.² Esta servidumbre

¹ El 11 de septiembre de 2017 el señor Grafals Lugo solicitó término adicional para presentar su alegato y le concedimos hasta el 29 de septiembre de 2017, conforme a la extensión que nos solicitara. Debido al paso del huracán María y conforme a las disposiciones de la Rama Judicial, el término para presentar dicho recurso culminó el 1 de diciembre de este año. A la fecha de vencimiento, el apelado no presentó su alegato, como tampoco razones ulteriores y de fuerza mayor para explicar su dilación. Ante ello, el caso quedó debidamente sometido ante nuestro panel.

² Recurso de apelación, pág. 2.

establece ciertas restricciones para el tipo de vivienda ocupada por las partes. En lo que toca al caso de autos, dispone:

Aquellos lotes residenciales en los que alguna parte de la estructura original de la residencia, ya sean paredes de la marquesina o de la casa, demarquen la colindancia exacta con el lote adyacente se considerará casas tipo "patio homes". En dicha pared de colindancia o pared ciega estará prohibido abrir huecos, instalar ventanas, extractores, bloques de cristal, colgar cualquier artefacto en su parte exterior, etc. Por su parte, el lote residencial vecino de toda pared ciega estará impedido de construir a menos de dos (2) pies de distancia en toda la extensión de dicha pared, **sin menoscabo de su derecho a cerrar su patio en la parte frontal de la residencia.**³ (Énfasis nuestro.)

El apelante construyó una verja de cemento de 4 pies de largo y 6 pies de alto, que sale desde la pared ciega de la residencia de la parte apelada y se proyecta hacia el frente de su patio y, en ángulo perpendicular, se une a un portón de 6 pies de largo,⁴ que discurre desde el filo de la pared de cemento hasta su propia residencia. La construcción de esta verja de concreto tuvo el efecto inmediato de enclavar el contador del señor Grafals Lugo, hecho que impide, entre otras cosas, que la Autoridad de Energía Eléctrica tenga acceso libre y directo al contador, según lo requiere la reglamentación correspondiente, por lo que su deber como ciudadano y cliente de la agencia mencionada, se ve francamente impedido y podría acarrearle la imposición de multas por parte de la Autoridad.⁵

El 29 de octubre de 2014 el apelante presentó su contestación a la demanda e interpuso una reconvención, en la que solicitó al tribunal que le ordenara al señor Grafals Lugo que removiera el contador eléctrico y lo colocara en otro lugar, por entender que ese contador estaba ubicado de forma contraria a las disposiciones restrictivas impuestas por la servidumbre en equidad que grava las propiedades de ambos.⁶

³ *Id.*, en la pág. 3.

⁴ Apéndice del Recurso, (Ap.), pág. 33.

⁵ El Reglamento Complementario al Código Eléctrico de Puerto Rico para la Instalación de Conductores y Equipo Eléctrico de la Autoridad de Energía Eléctrica, Reglamento número 5676 del 29 de agosto de 1997, establece en la Sección IV, Artículo O (1) que

El contador se instalará en la parte de afuera del edificio o local, en la pared que da hacia la calle. El lugar escogido deberá siempre permitir la lectura del contador y **no podrán existir barreras físicas que limiten a nuestros empleados a inspeccionar y realizarle pruebas a dichos contadores para verificar su funcionamiento.** (Énfasis nuestro.)

⁶ Ap., pág. 44.

El 12 de febrero de 2016 las partes presentaron sus respectivas posturas ante el Tribunal de Primera Instancia y acordaron presentar mociones de sentencia sumaria para la disposición final de la controversia.⁷

El foro primario atendió los recursos presentados y, luego de hacer las determinaciones de hechos de rigor, que reproducimos más adelante, resolvió, mediante sentencia sumaria parcial, que el apelante tenía que remover aquella parte de la verja de concreto que impedía al señor Grafals Lugo el libre acceso a su contador. Además, el tribunal ordenó que el apelante debía cubrir los costos de la remoción de la verja, tal como se le ordenó, y cualquier multa que le fuera impuesta al señor Grafals Lugo como consecuencia del impedimento que se creó con esa construcción, al obstaculizar el acceso al contador.

De otra parte, el foro primario le ordenó al señor Ojeda Dosal, abstenerse de impedir, de forma permanente, cualquier acceso necesario al contador eléctrico de la parte apelada. Por último, le impuso una cuantía por honorarios de abogado, pues a su juicio, el apelante actuó temerariamente.⁸ **Notamos que el tribunal a quo nada dijo sobre la reconvencción interpuesta por el apelante.**

El apelante solicitó la reconsideración del dictamen y determinaciones de hechos y derechos adicionales, pero esa moción se declaró sin lugar.

El señor Ojeda Dosal acudió entonces ante este tribunal mediante este recurso de apelación, para que este foro revocara la determinación apelada. Sin embargo, un panel hermano determinó que el recurso de apelación era prematuro, pues la sentencia apelada era en sí una resolución interlocutoria, que no dispuso de la totalidad del pleito, ya que nada se decía en la misma sobre la reconvencción instada por el apelante, como tampoco cumplía con las normas procesales requeridas por la Regla

⁷ Ap., pág. 3.

⁸ Ap., págs. 8-9.

42.3 de Procedimiento Civil de 2009 sobre partes y reclamaciones múltiples, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.3.⁹

El 31 de mayo de 2017 el Tribunal de Primera Instancia enmendó su sentencia para incluir el asunto dispuesto en la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, por lo que esa sentencia adquirió carácter de finalidad.¹⁰ Oportunamente, el apelante presentó nuevamente una moción de reconsideración y determinaciones de hechos y derechos adicionales, solicitud que fue igualmente declarada sin lugar.¹¹

En desacuerdo con la sentencia, el apelante plantea que el foro de primera instancia incidió en lo siguiente: 1) al determinar que el apelante, por haber cerrado su patio frontal, había actuado contrario a las restricciones impuestas por la servidumbre en equidad; 2) al no reconocer que la causa inmediata que provocó que el contador del señor Grafals Lugo quedara enclavado, respondía a que el desarrollador instaló ese instrumento métrico sin seguir los planos eléctricos correspondientes; 3) al imponerle al apelante una especie de gravamen, sin que exista una base legal que lo autorice; 4) al imponer honorarios por temeridad; y 5) al desatender la reconvención que había presentado el apelante en su contestación a la demanda.

Evaluemos el estado de derecho que aplica a este caso y el cual nos permitirá disponer de las cuestiones planteadas. Para ello, atenderemos en la parte II de esta sentencia lo atinente a los errores 1, 2 y 3, para luego discutir sucintamente el error número 5 en la parte III. Finalmente, trataremos la controversia sobre la imposición de honorarios de abogado, tema del cuarto señalamiento de error.

II.

El recurso de autos precisa determinar si actuó correctamente el foro intimado al determinar que el señor Ojeda Dosal tenía la obligación de

⁹ Ap., págs. 25-31; *Grafals Lugo v. Ojeda Dosal*, KLAN201601669.

¹⁰ Ap., págs. 1-9.

¹¹ Ap., pág. 14.

remover aquella parte de la verja de concreto que le impedía al señor Grafals Lugo tener acceso a su contador de electricidad. Para ello, examinaremos, en primer término, cuál es el estándar de revisión para los casos que se resuelven mediante sentencia sumaria. Acto seguido, distinguiremos los elementos constitutivos de la figura de las servidumbres en equidad, para luego resolver de conformidad.¹²

- A -

Como sabemos, la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que se puede prescindir del juicio plenario. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R. 308, 331-332 (2004); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881, 911 (1994); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 430 (2013); *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R. 100, 109 (2015).

Para hacer uso de este mecanismo, el promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, t. III, pág. 1041 (Pubs. J.T.S. 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de naturaleza tal que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos

¹² Para descargar responsablemente nuestra encomienda, solicitamos los autos originales, para poder examinar las fotografías del lugar, pues las copias sometidas por el apelante resultaron inservibles para ese análisis.

relevantes y pertinentes". *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en las págs. 213-214, seguido en *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en la pág. 109.

Procede entonces que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R., en la pág. 848; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en las págs. 213-214; *E.L.A. v. Cole*, 164 D.P.R. 608, 625 (2005); *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en las págs. 109-110.

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R., en las págs. 913-914; *Luán Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 D.P.R. 652, 665 (2000); Es por ello, que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en la pág. 110.

De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 720 (1986).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R., en la pág. 848. La parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., en la pág. 721; *Luán Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 D.P.R., en la pág. 665; *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 D.P.R. 563, 576 (1997); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en las págs. 214-215.

Cuando la moción de sentencia sumaria está sustentada con declaraciones juradas debe considerarse que “en un procedimiento de sentencia sumaria, las declaraciones juradas que contienen solo conclusiones, sin hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio, siendo, por lo tanto, insuficientes para demostrar la existencia de lo que allí se concluye”. *Id.*, en la pág. 216, que cita a *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., en la pág. 722.

En todo caso, la doctrina establece que los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria deben verse en la forma más favorable a la parte que se opone a la moción, concediéndole el beneficio de toda inferencia que razonablemente pueda derivarse de ellos. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., en la pág. 721. Incluso, el Tribunal Supremo ha establecido que el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica necesariamente que proceda la sentencia sumaria. *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R., en las págs. 331-332; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881, 913 (1994).

La Regla 36 de Procedimiento Civil, ya citada, también exige unos requisitos de forma, que debe cumplir la parte promovente de la moción de

sentencia sumaria, así como la parte que se opone a esta. Si el promovente de la moción incumple con estos requisitos, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud. Por el contrario, en el caso de que el incumplimiento se le atribuya a la parte opositora, el tribunal podrá dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente si así procediera en Derecho. *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R., en las págs. 432-433; *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en la pág. 111.

En resumen, un tribunal no debe dictar sentencia sumaria cuando (1) existen hechos 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, o (4) como cuestión de derecho no procede. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., en las págs. 722-723. Los foros de primera instancia deben actuar con prudencia y medida en el uso de la sentencia sumaria y en tales casos deben ejercer su discreción de manera responsable e informada. El tribunal dictará sentencia inmediatamente si de los documentos presentados se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente. Del mismo modo, el tribunal puede dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia que existe entre las partes y que sea separable de las controversias restantes. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(e).

El Tribunal Supremo ha establecido el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Como foro apelativo, nos corresponde utilizar los mismos criterios de los que hacen uso los tribunales de primera instancia, al determinar si procede o no dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y resolver si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho

se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R., en la pág. 334. La revisión de este Tribunal es una *de novo*, en la que examinamos el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en la pág. 118.

En nuestra revisión, también debemos cotejar que tanto la solicitud de sentencia sumaria como la oposición presentada cumplen con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, ya citada. Además, habremos de enumerar los hechos que consideramos están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, revisamos *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en la pág. 119.

En todo caso, “la parte que promueve la moción de sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y, además, como vimos, debe demostrar que no existe controversia sustancial o real en cuanto a algún hecho material, es decir, en cuanto a ningún componente de la causa de acción.” *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en la pág. 110; *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R., en la pág. 848.

Atendida la normativa jurídica que rige la revisión de las sentencias sumarias, pasemos a evaluar el estado de derecho que gobierna la figura de la servidumbre en equidad.

- B -

Las servidumbres en equidad, figura reconocida en nuestro ordenamiento desde el año 1913, establecen condiciones restrictivas cuyo propósito es limitar las facultades dominicales de los futuros adquirientes. Su característica principal es que limita el uso de la propiedad con el fin de “preservar la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial”.

Sands v. Extensión Sagrado Corazón Inc., 103 D.P.R. 826, 828 (1975); *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 D.P.R. 346, 351 (1986); *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 D.P.R. 374, 382-3863 (2003); *Park Tower, S.E. v. Registradora*, 194 D.P.R. 244, 252 (2015).

Una de las particularidades de esta figura es que tiene el carácter de un contrato, pues las restricciones y derechos acordados vinculan de forma sustantiva a las partes que se encuentran sujetas a ella,

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

Residentes Parkville v. Díaz, 159 D.P.R., en la pág. 384; *Sands v. Extensión Sagrado Corazón Inc.*, 103 D.P.R., en la pág. 830.

Ahora, para que las servidumbres en equidad sean válidas y tengan eficacia jurídica, como un derecho real oponible *erga omnes*, tienen que inscribirse en el Registro de la Propiedad, su título tiene que especificar que ellas forman parte de un plan general de mejoras y, además, las condiciones o restricciones que interpongan deberán tener un grado de razonabilidad. *Park Tower, S.E. v. Registradora*, 194 D.P.R., en las págs. 252-253; *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 D.P.R., en las págs. 383-385; *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 D.P.R. 132, 136 (1978).

Las servidumbres en equidad pueden modificarse o extinguirse por determinadas circunstancias, entre ellas, “cuando cambios radicales del vecindario no sólo 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*, 117 D.P.R., en la pág. 354, citando a *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 D.P.R. 242, 262 (1959).

Cuando existan controversias sobre los derechos o restricciones que acompañan a una servidumbre en equidad, la parte afectada puede acudir al tribunal mediante el recurso de *injunction* y arrogarse todas las protecciones que existen en ley para validar los derechos que le han sido

concedidos en virtud de la existencia de esa servidumbre. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 D.P.R., en la pág. 383; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 D.P.R., en las págs. 353-354. Igualmente podría plantearlo como defensa en su caso incoado en su contra.

En fin, sobre el alcance de estas servidumbres, el Alto Foro ha puntualizado:

Una vez se reconoce la validez y vigencia de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad en un caso particular, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo al que las partes han aceptado someterse al adquirir la propiedad gravada. Dicha normativa tiene como finalidad preservar la autonomía de la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. Debido a ello, los tribunales no tienen facultad para soslayar dicha voluntad por criterios ajenos a ésta, salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público. Véase, Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A sec. 3372; *Glines v. Matta, supra*, pág. 417¹³; *Colón v. San Patricio Corporation, supra*, pág. 266, 81 D.P.R. 242, 250 (1959), esc. 6.

[...]

En resumen, pues, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad válida y vigente, salvo que ésta sea contraria a la ley, a la moral o al orden público. Para lograr dicho propósito lo esencial es conocer *cuál era el verdadero fin que se perseguía al gravar las propiedades mediante la servidumbre en equidad*.

Residentes Parkville v. Díaz, 159 D.P.R., en las págs. 385-386. (Bastardillas en el original.)

Pasemos a discutir los primeros errores señalados a tenor de las normas jurídicas aquí detalladas.

- C -

El señor Ojeda Dosal plantea, en esencia, que el Tribunal de Primera Instancia incidió en su dictamen al imponerle la obligación de retirar la parte de la verja de concreto que le impide al señor Grafals Lugo tener acceso al contador eléctrico de su residencia. Fundamenta su argumento principal en que la servidumbre en equidad que grava las fincas de la urbanización en la que reside le permite a él cerrar la parte frontal de su patio. De igual forma, aduce que la razón por la que el contador de la parte apelada está enclavado responde exclusivamente a un error craso del desarrollador de

¹³ *Glines v. Matta*, 19 D.P.R. 409 (1913).

la urbanización y reafirma que la determinación del Tribunal de Primera Instancia, al ordenarle romper el exceso de dos pies de la verja de concreto, para abrir paso a la parte apelada hasta su contador, **crea de facto una servidumbre sobre su predio**, la que no está basada en disposición legal alguna.

Luego de examinar con detenimiento los argumentos del apelante y las fotografías a colores que obran en el expediente judicial, entendemos que no le asiste la razón en lo que atañe al remedio específico decretado, que permite el acceso directo e inmediato al contador de la parte apelada. Nos explicamos.

En primer lugar, conforme a la norma jurisprudencial que nos exige revisar *de novo* la sentencia sumaria apelada y determinar los hechos que no están en controversia, acogemos como incontrovertidos los hechos siguientes, tal como lo determinó el foro sentenciador:¹⁴

1. El 30 de julio de 2014 el señor Grafals Lugo presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una Petición de Entredicho Preliminar, Injunction Preliminar y Permanente contra el señor Ojeda Dosal, por la construcción de una verja de concreto.
2. La verja que se construyó en el lado frontal derecho de la residencia del apelante, se extiende a la colindancia del lado frontal izquierdo de la propiedad del señor Grafals Lugo.
3. En la verja de concreto que se levantó, se colocó también un portón, que va desde la casa del apelante hasta la verja de concreto que fue construida y da hacia el lado frontal izquierdo de la residencia del señor Grafals Lugo.
4. La construcción de la verja de concreto ha creado una extensión de la pared de la marquesina de los demandantes.
5. Como resultado de la construcción levantada, el contador de energía eléctrica de la propiedad del señor Grafals Lugo quedó enclavado dentro de la propiedad del apelante.
6. El contador de energía eléctrica de la vivienda del señor Grafals Lugo está ubicado en una pared que demarca la colindancia entre ambos vecinos, proyectado hacia la residencia del apelante.
7. Al estar enclavado el contador en la propiedad del señor Ojeda Dosal, existe un inconveniente insubsanable que impide a la parte apelada tener acceso a su contador, como también encontraría escollo la Autoridad de Energía Eléctrica para acceder a dicho contador.
8. Mediante escritura pública se estableció un régimen de servidumbre en equidad que grava las propiedades de ambas partes en este caso.
9. La aludida escritura número 78 del 5 de diciembre de 2001, firmada ante el Notario José Antonio Sadurní Lahens, establece

¹⁴ Hicimos algunas correcciones de estilo inconsecuentes.

que los patios “home” de la Urbanización deberán sujetarse a las siguientes restricciones:

Aquellos lotes residenciales en los que alguna parte de la estructura original de la residencia, ya sean paredes de la marquesina o de la casa, demarquen la colindancia exacta con el lote adyacente se considerará casas tipo “patio homes”. En dicha pared de colindancia o pared ciega estará prohibido abrir huecos, instalar ventanas, extractores, bloques de cristal, colgar cualquier artefacto en su parte exterior, etc. Por su parte, el lote residencial vecino de toda pared ciega estará impedido de construir a menos de dos (2) pies de distancia en toda la extensión de dicha pared, sin menoscabo de su derecho a cerrar su patio en la parte frontal de la residencia.¹⁵

10. Que las propiedades del apelante y del apelado se consideran “patio homes”, por lo que están sujetas a las restricciones impuestas en la servidumbre.
11. Que la construcción de la verja no cumple con el requisito de los dos (2) pies de distancia de toda la extensión de la pared, según se reconoce en la escritura de la servidumbre.

Añadimos dos determinaciones de hecho adicionales, para mayor claridad de los asuntos planteados:

12. La pared en la que se ubica el contador demarca la colindancia entre los predios pertenecientes a las partes. Esa pared pertenece al apelado; forma parte de su marquesina. No es una pared medianera.
13. El apelante construyó la verja de cemento desde el filo frontal de la pared ciega con invasión de parte de la colindancia marcada por esa pared, según ilustran las fotografías.
14. La colocación de los contadores en las paredes ciegas colindantes se repite en otras residencias de la urbanización y los vecinos han implementado otros medios para cercar la parte frontal de sus patios sin enclavar los contadores de los vecinos.
15. El predio sobre el que se proyecta el contador del señor Grafals Lugo pertenece al demandado Ojeda Dosal, por lo que, quien vaya a examinar y manejar el contador estará ubicado sobre su terreno. Igual situación se repite respecto a los demás patios colindantes hacia los que se proyectan los contadores en esa urbanización.

La servidumbre que grava las propiedades de ambas partes en este pleito diáfananamente establece que no podrá existir una construcción que exceda los dos pies de distancia entre la pared ciega, en este caso, la pared en la que está el contador, y la propiedad adyacente, que es la residencia del apelante. De extenderse una pared más allá de las dimensiones requeridas, se estaría violentando crasamente el mandato de la

¹⁵ Ap., pág. 4.

servidumbre antes descrita. Quien esté sujeto a una servidumbre en equidad, forzosamente está obligado a adherirse a sus restricciones y derechos.

Sostiene el apelante que debemos interpretar la cláusula referida de forma distinta a como lo ha hecho el Tribunal de Primera Instancia en su sentencia, pues, a su juicio, la servidumbre permite la construcción en exceso de los dos pies aludidos, en función de su derecho a cerrar su patio frontal. Sin embargo, **ante las circunstancias específicas de las dos viviendas colindantes en este caso, situación fáctica que no podemos atribuir a la parte apelada**, la lectura correcta y ponderada de la cláusula antes descrita no admite tal interpretación. La razón es muy simple.

Las fotografías que obran en el expediente judicial demuestran que las casas de esa urbanización tienen el mismo diseño eléctrico y los contadores de las residencias se ubicaron en las paredes colindantes ciegas y se proyectan hacia el patio del vecino. Otros vecinos han balanceado sus intereses mediante verjas construidas después del contador o con un diseño que permite su acceso. El apelante construyó una verja distinta que afecta el acceso y la lectura el contador del vecino, lo que generó este pleito.

Por lo explicado, no hay duda de que la aludida construcción enclava el contador eléctrico de la parte apelada, el cual, por disposición reglamentaria, no puede verse obstaculizado bajo ninguna circunstancia. La verja de concreto cerró todo paso hacia ese contador, por ello, el foro primario actuó acertadamente al ordenar la remoción o apertura de la parte de esa verja que impida el acceso directo e inmediato al contador. Pesa en nuestro ánimo el examen de las fotografías que obran en los autos originales de este caso. Sin duda, la solución decretada por el Tribunal de Primera Instancia permite balancear los intereses de ambas partes, sin obstruir el acceso al contador del apelado, ni comprometer la seguridad del apelante. Después de todo, la servidumbre se aprobó para esa

urbanización, con sus particulares estructurales y vecinales. Tiene que interpretarse, pues, de conformidad con esa realidad.

Conforme a los hechos reseñados, y en atención al derecho que rige la controversia de este caso, debemos coincidir y sostener la determinación parcial del Tribunal de Primera Instancia, pues, además de lo ya explicado, no existen elementos que demuestren que el foro primario haya actuado con prejuicio o parcialidad hacia el apelante, como tampoco existe una adjudicación contraria a los postulados de derecho vinculantes.

Resolvemos que los primeros tres errores imputados no se cometieron.

III.

En su quinto señalamiento de error, el apelante aduce que el foro primario debió atender la reconvención instada en la contestación a la demanda y resolver conforme a ella. En esa reconvención, el señor Ojeda Dosal le solicitó al tribunal que dictara una sentencia en la que se le ordenara al señor Grafals Lugo remover, a su costo, el contador que se encuentra en pugna e instalarlo en el lugar correspondiente. De lo contrario, **estaría él sujeto a una servidumbre de paso a favor de la parte apelada y la AEE.** Procedemos a discutir este señalamiento brevemente, para no prejuzgar unas cuestiones jurídicas que corresponde atender en primera instancia al foro apelado. No olvidemos que la sentencia que revisamos es parcial. Todavía no se ha atendido la reconvención de la apelante. No obstante, debemos atender el señalamiento en lo que afecta el dictamen apelado.

- A -

De entrada, debemos notar que la Regla 11 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R.11, regula la reclamación responsiva o reconvención que puede interponer la parte demandada contra la demandante. Así, la Regla 11.1 de Procedimiento Civil provee para la presentación de reconvenciones compulsorias como sigue:

Una alegación contendrá por vía de reconvención cualquier reclamación que la parte que la formula tenga contra cualquier parte

adversa al momento de notificar dicha alegación, siempre que surja del acto, omisión o evento que motivó la reclamación de la parte adversa y no requiera para su adjudicación la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no pueda adquirir jurisdicción. Sin embargo, no será necesario incluir dicha reclamación mediante reconvencción, si al momento de comenzarse el pleito tal reclamación era ya objeto de otro pleito pendiente.

32 L.P.R.A. Ap. V, R.11.1.

Las reconvencciones permisibles están reguladas en la Regla 11.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R.11.2, que establece que “una alegación podrá exponer como reconvencción contra una parte adversa cualquier reclamación que no surja del acto, omisión o evento que motivó la reclamación de dicha parte”.

No puede haber controversia sobre el hecho de que podía el apelante presentar su reconvencción en este procedimiento. Concentremos la atención sobre la alegación relativa a la alegada servidumbre de paso.

- B -

Sabido es que el Código Civil de Puerto Rico define el derecho real de servidumbre como un gravamen impuesto sobre un bien inmueble, denominado predio sirviente, a beneficio de otro perteneciente a un dueño distinto, denominado predio dominante. Código Civil, Art. 465, 31 L.P.R.A. sec. 1631; *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, 161 D.P.R. 160, 171 (2004). A su vez, el Código Civil clasifica las servidumbres según su naturaleza o características. Así, las servidumbres son legales o voluntarias, según las establezca una ley o la voluntad de los propietarios de los predios involucrados. Código Civil, Art. 472, 31 L.P.R.A. sec. 1638; *Ciudad Real v. Municipio de Vega Baja*, 161 D.P.R., a las págs. 171-172.

Conforme a su ejercicio, las servidumbres pueden ser continuas, cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho de una persona, o pueden ser discontinuas, cuyo uso es a intervalos más o menos largos y dependen de actos humanos. Código Civil, Art. 468, 31 L.P.R.A. sec. 1634. Por su visibilidad o exteriorización, las servidumbres pueden ser aparentes, ya que anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan su uso y aprovechamiento, o pueden ser no aparentes, por no presentar indicio alguno exterior de su existencia. *Íd.*

Las servidumbres pueden establecerse “en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no le pertenezca la finca gravada”. Código Civil, Art. 466, 31 L.P.R.A. sec. 1632. Las servidumbres de que disfruta el propietario de una finca y que están constituidas sobre otra propiedad vecina para beneficio de la primera se conocen como servidumbres reales o prediales. Código Civil, Art. 467, 31 L.P.R.A. sec. 1633. Cabe aclarar, sin embargo, que las obligaciones que surgen de la servidumbre se deben respecto a la propiedad y no respecto a la persona que sea dueño de ella.

Las servidumbres son inseparables de la finca a las que pertenecen activa o pasivamente. Código Civil, Art. 470, 31 L.P.R.A. sec. 1636. Además, son indivisibles, lo que significa que, si el predio sirviente se divide entre dos o más, no se modifica la servidumbre, sino que cada uno de los predios tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. De igual forma, si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada uno de ellos puede usar por entero la servidumbre, pero sin alterar el lugar de su uso ni gravar de otra manera. Código Civil, Art. 471, 31 L.P.R.A. sec. 1637.

Uno de los tipos de servidumbres prediales lo constituyen las servidumbres de paso, regidas en nuestro ordenamiento por los Artículos 500 a 506 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 1731 y 1737. Específicamente, el Artículo 500 define la servidumbre de paso como el derecho que tiene un propietario de exigir que se le permita el paso por las propiedades vecinas cuando su finca o heredad se encuentra enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, previa la correspondiente indemnización.

En cuanto a su ejercicio, las servidumbres de paso son de naturaleza discontinua, ya que se utilizan invariablemente a intervalos más o menos largos de tiempo y dependen de los actos del hombre para su aprovechamiento. Código Civil, Art. 468, ya citado; *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 D.P.R. 144, 124 (1997). Debido a esta naturaleza discontinua, *como norma general*, la servidumbre de paso sólo puede

adquirirse mediante título. Código Civil, Art. 475, 31 L.P.R.A. sec. 1653. No obstante, también se ha sostenido que las servidumbres de paso pueden ser aparentes o no aparentes, y **esa distinción depende de si se anuncian, o no, mediante la presentación de un signo exterior que revele su existencia y uso o aprovechamiento.** *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 D.P.R., a la pág. 123, que sigue la doctrina sentada en *Ibáñez v. Tribunal Superior*, 102 D.P.R. 615, 624 (1974).¹⁶

Por lo dicho, de especial importancia para resolver este caso es el Artículo 477 del Código Civil, que establece:

Art. 477. - La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.

31 L.P.R.A. sec. 1655. (Énfasis nuestro.)

Es decir, de modo excepcional, el “signo aparente” de una servidumbre de paso puede constituir “el título” necesario para exigir su continuidad y aprovechamiento, si se cumplen los requisitos establecidos en el Artículo 477: (1) la existencia del signo aparente de servidumbre entre dos fincas; (2) que el signo aparente de servidumbre lo haya constituido el dueño de ambas fincas; (3) que una de las fincas se enajene a un tercero; y (4) que no se haya hecho desaparecer el signo aparente de servidumbre antes del otorgamiento de la escritura de enajenación, o que no se haya hecho una manifestación contraria a la subsistencia del signo en el título de enajenación de cualquiera de las fincas. Véase sobre la interpretación de esta norma a *Soc. de Gananciales v. Mun. de Aguada*, 144 D.P.R., a las págs. 124-130; *Soc. de Gananciales v. Srio. de Justicia*, 137 D.P.R. 70, 78 (1994); *Ibáñez v. Tribunal Superior*, 102 D.P.R., a la pág. 627; *Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden*, 132 D.P.R. 452, 460-465 (1993).

¹⁶ Se cita con aprobación a José Puig Brutau, III-2 *Fundamentos de Derecho Civil* 401 (3ra. ed., Ed. Bosch 1979); y Federico Puig Peña, II *Compendio de Derecho Civil Español* 458-459 (3ra. ed. rev, Ed. Pirámide 1976).

De otro lado, se observa en este caso que la pared en la que se ubica el contador demarca la colindancia entre los predios pertenecientes a las partes, pero no por ello constituye una pared medianera. Esa pared pertenece al apelado; forma parte de su marquesina. Solo así se explica que el predio adyacente no pueda acercar a esa pared ninguna construcción a menos de dos pies de distancia.

Luego de trazar los pronunciamientos que anteceden, procedemos a considerar, con prudencia, el asunto relativo a la reconvención del apelante.

- C -

El señor Ojeda Dosal sostiene que el foro de primera instancia no ha atendido la reconvención interpuesta por él, así que nos solicita devolver el caso para su correcta disposición. Sobre este asunto, coincidimos con la petición del apelante. Solo atendemos la sentencia parcial dictada. Pero el caso no habrá terminado mientras no se disponga de la reconvención.

Como bien señala el señor Ojeda Dosal, el foro apelado solo se limitó a resolver la parte interdictal de la demanda, en la que se ordenó la remoción de la verja, pero no se discutió ni dispuso, en modo alguno, de la reconvención del apelante.

A pesar de que el remedio concedido por el foro primario en este caso se ajusta correctamente a los principios fácticos y jurídicos antes esbozados, lo cierto es que este caso requiere un análisis ponderado sobre el reclamo que hizo el señor Ojeda Dosal sobre la ubicación del contador y cómo esta podría trastocar, según en su día se determine, sus derechos dominicales. Esa reclamación debe examinarse a la luz de las normas jurídicas que reseñamos sobre las servidumbres de paso, pues nos percatamos, sin ánimo de prejuzgar ese asunto, que es necesario que el foro de primera instancia examine las consecuencias de la sentencia parcial sobre el dominio que ejerce el apelante sobre el predio que debe invadir periódicamente el apelado y la AEE para leer y manipular el contador. Es decir, el remedio concedido en la sentencia apelada es

razonable y práctico, pero no considera ni dirime las consecuencias jurídicas que genera entre los vecinos litigantes.

Algunas interrogantes pueden dirigir ese examen: ¿Realmente generó la sentencia parcial una servidumbre de paso en favor del apelado y la AEE? ¿Constituye el contador en la pared ciega un signo aparente de esa servidumbre de paso a favor del vecino cuyo contador está allí ubicado? ¿Tiene la AEE una servidumbre legal sobre el patio del apelante cuya protección pueda reclamar el usuario de sus servicios?

Como vemos, la cuestión planteada en la reconvención no es pacífica y debe dirimirse finalmente. Ello no quiere decir que la solución final favorezca al apelante, pero este tiene derecho a que se dilucide su reclamo.

Así disponemos del quinto señalamiento, pues es evidente que el caso no ha concluido.

IV.

En su cuarto señalamiento de error, el señor Ojeda Dosal nos dice que el foro apelado no debió imponer los honorarios de abogado, pues la defensa del apelante era válida y no ameritaba la censura del tribunal porque no se actuó con temeridad. Al examinar la pauta jurídica que recoge este asunto, debemos diferir del foro intimado, pues entendemos que la imposición de honorarios no se sostiene en esta etapa de los procedimientos. Nos explicamos.

Conforme detalla el inciso (d) de la Regla 44.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, el ordenamiento jurídico provee la concesión de honorarios de abogado en determinadas circunstancias. En lo pertinente, dicha disposición estatuye:

- (a) En caso de que cualquier parte o su abogado o abogada haya **procedido con temeridad o frivolidad**, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. [...].

32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1(d). (Énfasis nuestro.)

De acuerdo con el ordenamiento procesal civil, los honorarios de abogado en beneficio de la parte victoriosa solo se imponen como sanción

dineraria a aquel litigante que actúe con temeridad o frivolidad. Rafael Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, § 4401, pág. 390 (5ª ed. LexisNexis 2010). Por temeridad se entiende aquella conducta “que haga necesario un pleito que se pudo evitar; que lo prolongue innecesariamente; o que requiera a la otra parte efectuar gestiones innecesarias”. *Id.*, § 4402, pág. 390; *Blas v. Hosp. Guadalupe*, 146 D.P.R. 267, 334-335 (1998).

Algunos ejemplos provistos sobre esta conducta son los siguientes:

(1) cuando el demandado contesta una demanda y niega su responsabilidad total, aunque la acepte posteriormente; (2) se defiende injustificadamente de la acción; (3) no admite francamente su responsabilidad limitada o parcial, a pesar de creer que la única razón que tiene para oponerse a la demanda es que la cuantía es exagerada, o (4) si se arriesga a litigar un caso del que *prima facie* se desprende su negligencia. El que una parte niegue un hecho que le consta ser cierto también constituye temeridad.

Hernández Colón, *Op. Cit.*, § 4401, pág. 391.

Al determinar si se ha obrado o no temerariamente, se considera “la claridad del derecho aplicable y de los hechos demostrablemente ciertos”.

Id.

El propósito de la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es “establecer una penalidad a un litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito”. *Blas v. Hosp. Guadalupe*, 146 D.P.R., en la pág. 335, al citar con aprobación a *Fernández Mariño v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 D.P.R. 713, 717-719 (1987), y *Soto v. Lugo*, 76 D.P.R. 444 (1954); también José A. Cuevas Segarra, *IV Tratado de Derecho Procesal Civil Tomo 1307* (2ª ed., Publicaciones JTS 2011).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que la imposición de honorarios por temeridad, así como la cuantía, son asuntos discrecionales del foro de primera instancia, que deberá guiarse por los siguientes factores: “(1) el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado; (3) la duración y naturaleza del litigio; (4) la cuantía involucrada; (5) y el nivel

profesional de los abogados”. *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 D.P.R. 299, 342-343 (2011), que cita a Hernández Colón, *Op. Cit.*, § 4402, pág. 391. Al hacer tal determinación, el foro sentenciador puede declarar expresamente que la parte perdidosa fue temeraria e imponerle la cuantía de honorarios de abogado que entienda procedente o simplemente puede imponérselos en la parte dispositiva del dictamen, lo que implica que entendió que fue temeraria en la litigación. Véase, *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 D.P.R. 695, 702 (1999), que cita con aprobación a *Montañez Cruz v. Metropolitana Cons. Corp.*, 87 D.P.R. 38 (1962).

Como foro apelativo debemos deferencia a la determinación de temeridad hecha por el foro apelado si la cuantía impuesta no es excesiva o exigua o si no constituye un claro abuso de discreción.

Conforme a lo dicho, de ordinario no debemos intervenir en este renglón, por ser un asunto discrecional del foro sentenciador. Sin embargo, este caso aún no ha terminado, ya que restan asuntos medulares a ser tratados por el foro apelado, por lo que nos parece prematuro confirmar la imposición de honorarios, hasta tanto el tribunal intimado no resuelva de forma definitiva las cuestiones que han quedado pendientes, conforme hemos dispuesto en esta sentencia.

La interpretación dada por el apelante al texto de la servidumbre aludida no es del todo festinada. Podría interpretarse como que se pueden cerrar los patios frontales totalmente, (dice “sin menoscabo de su derecho a cerrar su patio en la parte frontal de la residencia”), pero coincidimos con el Tribunal de Primera Instancia en que ese cierre total no puede ser a expensas del vecino apelado, si este resulta con su contador enclavado por causa de la verja. **Por eso confirmamos la sentencia.** No obstante, no podemos hacer abstracción de los argumentos jurídicos planteados por el apelante en su reconvención. Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle honorarios de abogados en esta etapa del proceso.

V.

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada que ordenó al señor Eduardo Ojeda Dosal retirar, a su costo, aquella parte de la verja de concreto que interrumpe y restringe el acceso del señor Edwin Grafals Lugo a su contador de energía eléctrica. Se aclara que esa remoción debe ajustarse a los dos pies de separación que impone la servidumbre y no más.

Se revoca la imposición de honorarios de abogado, por ser prematura, hasta tanto se disponga de la totalidad del pleito.

Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos, de conformidad con los pronunciamientos de este dictamen.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones