

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL de SAN JUAN - CAGUAS
PANEL IV

CARLOS R. WHITE CENTENO

Apelada

v.

MANUEL CASTILLO ROSARIO

Apelante

KLAN201701119

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Civil Núm.:
K AC 2016-0839

Corrección de Asiento
Registro Propiedad

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de enero de 2018.

La parte apelante, el señor Manuel Castillo Rosario y su esposa, Diana Serrano Gadea (esposos Castillo-Serrano), solicitan que se revoque la *Sentencia* emitida el 12 de junio de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen el foro *a quo* declaró ha lugar la demanda sobre cancelación de asiento registral presentada por el señor Carlos R. White Centeno y la señora María Isabel Nido Lanausse (esposos White-Nido). En consecuencia, declaró nula la actuación del Registrador de la Propiedad y ordenó la cancelación del asiento registral que a su vez canceló las condiciones restrictivas que gravaban la propiedad de la parte apelante.

Seguido a la presentación del recurso de apelación, los apelados White-Nido solicitaron la desestimación del mismo por falta de jurisdicción; lo cual denegamos mediante *Resolución* de 31 de agosto de 2017.

Examinado el recurso y contando con la comparecencia de las partes, resolvemos confirmar la determinación apelada.

I.

Para una mejor comprensión de la controversia, exponremos los hechos históricos y el trasfondo procesal pertinente. Veamos.

El 19 de mayo de 2009, el matrimonio White-Nido presentó una demanda en solicitud de *injunctio* preliminar y permanente, así como daños y perjuicios en el caso Civil Núm. KPE2009-1398 contra los esposos Castillo-Serrano. En síntesis, alegaron que estos últimos construyeron una marquesina en la parte posterior de su residencia en contravención a las condiciones restrictivas que gravan el bien inmueble ubicado en la Urbanización Parques de San Ignacio. El 10 de septiembre de 2009, el TPI dictó Sentencia Parcial¹ en la cual declaró Ha Lugar la solicitud de *injunctio* al concluir que “[l]as servidumbres en equidad de la Urbanización Parques de San Ignacio son válidas y están en pleno vigor. Este hecho no fue controvertido por las partes”. Seguido, “[e]stas condiciones restrictivas, según admitieran las partes son válidas, eficaces y están vigentes”. En consecuencia, el tribunal ordenó a los esposos Castillo-Serrano a cerrar la marquesina y a restablecer la verja que eliminaron para realizar la construcción.

Inconforme, el aludido matrimonio presentó ante el Tribunal de Apelaciones el recurso de *certiorari* KLCE2009-1577. Entre otras cosas, alegaron que estipularon la vigencia de las servidumbres en equidad a los únicos fines de disponer del *injunctio* preliminar y no del interdicto permanente. Entonces, propusieron que las servidumbres en equidad no estaban vigentes, toda vez que expiraron por su propio término.

¹ Se dictó *Sentencia Parcial* en cuanto a la solicitud de *injunctio* preliminar y permanente. La causa de acción de daños y perjuicios se remitió a una sala de naturaleza ordinaria para su adjudicación.

Mediante *Sentencia* de 15 de marzo de 2010, el Tribunal de Apelaciones expresó que tal estipulación aun cuando se hubiese realizado a los efectos de la vista de *injunctio* preliminar, sería extensiva de igual manera a la etapa del juicio. Así, “[a]l estipular la vigencia de las condiciones restrictivas, los apelantes relevaron a los señores White-Nido de probar tal hecho, [...] y se comprometieron hasta tal punto, que ahora no pueden impugnar dicha estipulación”. En cualquier caso, bajo el supuesto de que la estipulación fuese ineficaz, el foro apelativo concluyó que:

[u]na lectura atenta de la cláusula en controversia revela de forma incuestionable que la servidumbre en equidad tiene una duración indefinida, prorrogable automáticamente por periodos de 10 años, a menos que se modifique o se extinga mediante documento público debidamente registrado en el Registro de la Propiedad (instrument duly recorded), lo cual no ha ocurrido en el presente caso.²

Aun en desacuerdo, los esposos Castillo-Serrano presentaron ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico el recurso de *certiorari* CC-2010-438, el cual fue declarado no ha lugar el 3 de diciembre de 2010,³ así como la solicitud de reconsideración el 21 de enero de 2011.⁴ Por consiguiente, la determinación del foro apelativo se convirtió en final y firme.

Transcurridos cinco (5) años de dicho dictamen, mediante *Instancia* suscrita el 27 de octubre de 2015, el matrimonio Castillo-Serrano solicitó al Registrador de la Propiedad de San Juan que eliminara las condiciones restrictivas que gravaban su propiedad, bajo el fundamento de que las mismas habían vencido el 1 de mayo de 2001. El Registrador inscribió positivamente el documento, cancelando así las condiciones restrictivas que pesaban sobre la propiedad del matrimonio Castillo-Serrano.

² Véase, Apéndice 3 del recurso de apelación, pág. 56.

³ Íd, pág. 60.

⁴ Íd, pág. 62.

Posteriormente, el 26 de abril de 2016, el aludido matrimonio presentó en el caso Civil Núm. KPE2009-1398 una moción solicitando el relevo de la sentencia emitida en el 2009. Apoyados en la inscripción registral que eliminó las condiciones restrictivas, solicitaron se dejara sin efecto la orden de *injunction* emitida en aquel entonces. El TPI denegó la solicitud de relevo de sentencia el 11 de mayo de 2016, así como la posterior moción de reconsideración.

Ante dicho proceder, el matrimonio White-Nido presentó el 2 de septiembre de 2016 la demanda en el caso de epígrafe.⁵ Hicieron un recuento del trámite judicial antes dicho y, alegaron que los esposos Castillo-Serrano indujeron a error al Registrador cuando le solicitaron la cancelación de las condiciones restrictivas, al no advertirle sobre las providencias judiciales anteriores dictadas en su contra que disponían sobre la validez y vigencia de estas. Por lo anterior, solicitaron al TPI la cancelación del asiento registral que a su vez canceló las servidumbres en equidad que gravaban la propiedad del matrimonio Castillo-Serrano.

En su contestación a la demanda, los esposos Castillo-Serrano luego de reconocer los dictámenes judiciales previos, alegaron que la controversia sobre la vigencia de las condiciones restrictivas nunca estuvo propiamente ante la consideración del TPI; sino que la sentencia de 2009 se basó en una estipulación sobre la cual no se permitió rebatir posteriormente.

Así también, junto con la presentación de la contestación a la demanda, el aludido matrimonio presentó una *Reconvención* fundamentada en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, sobre relevo

⁵ Anteriormente, para el 5 de julio de 2016, el matrimonio White-Nido presentó en el caso Civil Núm. KPE2009-1398 un escrito solicitando al TPI que emitiera una orden dirigida al Registrador de la Propiedad para que anulara la cancelación de las condiciones restrictivas por ser contraria a los dictámenes judiciales emitidos previamente en dicho caso. Sin embargo, el TPI se declaró sin jurisdicción para atender el asunto. Véase, Apéndice 3 del recurso de apelación, págs. 80-81, 82A y 82B.

de sentencia. Nuevamente solicitaron al TPI que dejara sin efecto la sentencia de *injunction* dictada en el caso Civil Núm. KPE2009-1398, toda vez que las condiciones restrictivas que dieron origen a la sentencia dictada en dicho caso ya no existen. Por tanto, la orden de *injunction* ya no tiene razón de ser, sino que constituye una limitación al derecho que tienen de disfrutar su propiedad libremente.

El 12 de octubre de 2016, los esposos White-Nido solicitaron la desestimación de la reconvención bajo el fundamento de que las alegaciones constituyen cosa juzgada o, en la alternativa, impedimento colateral por sentencia. Estos alegaron que la reconvención constituye una solicitud de relevo de sentencia, la cual fue adjudicada previamente por el TPI en el caso Civil Núm. KPE2009-1398. Por otra parte, para esa misma fecha, dicho matrimonio presentó una *Moción para que se dicte sentencia por las alegaciones al amparo de la Regla 10.3 de Procedimiento Civil*.

El 9 de noviembre de 2016, el matrimonio Castillo-Serrano presentó una moción de desestimación ante la falta de legitimación activa, falta de jurisdicción sobre la materia y falta de parte indispensable. A su vez, presentó la correspondiente oposición a la solicitud de desestimación presentada por los esposos White-Nido. Estos últimos, se opusieron oportunamente a la solicitud de desestimación presentada por los apelantes Castillo-Serrano.

Trabada la controversia y luego de celebrarse una vista argumentativa, el TPI emitió el 12 de junio de 2017 la *Sentencia* aquí recurrida, al amparo de la Regla 10.3 de Procedimiento Civil⁶. Luego de esbozadas las determinaciones de hechos y expuesto el derecho aplicable, el foro primario concluyó en primera instancia que el matrimonio White-Nido tiene legitimación activa para hacer valer las

⁶ 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.3.

condiciones restrictivas que fueron canceladas unilateralmente por los esposos Castillo-Serrano.

En cuanto a la validez de las servidumbres en equidad, el TPI hizo alusión al dictamen previo emitido por una sala hermana en el caso Civil Núm. KPE2009-1398, así como a la sentencia emitida por el foro apelativo en el caso KLCE2009-1577, donde se declaró como válida, eficaz y en pleno vigor las condiciones restrictivas en cuestión. El foro primario expresó: *“[e]sta es la realidad jurídica extraregstral: la servidumbre en equidad que afecta la propiedad del matrimonio Castillo-Serrano es válida y está en vigor”*. En cualquier caso, el TPI comentó que la única manera de cancelar las condiciones restrictivas es mediante el consentimiento de la mayoría de los dueños que se encuentren gravados por la misma, no individualmente. Por lo que, el vehículo de instancia utilizado por el matrimonio Castillo-Serrano fue errado. En consecuencia, el foro sentenciador ordenó al Registrador de la Propiedad de San Juan a *“dejar sin efecto la cancelación de las servidumbres en equidad que gravaban y deben gravar la propiedad inscrita a favor del matrimonio Castillo-Serrano”*.

Por último, el TPI desestimó la reconvención al concluir que la misma ya fue litigada en el caso anterior, por lo que las alegaciones constituyen cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral por sentencia.

Inconformes con el dictamen, el matrimonio Castillo-Serrano solicitó la reconsideración del mismo, la cual fue denegada por el TPI mediante orden notificada el 11 de julio de 2017.

Aun en desacuerdo, estos presentaron el 10 de agosto de 2017 el recurso de apelación que nos ocupa. Señalaron la comisión de los siguientes errores:

1. *Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la reconvencción a base de la doctrina de cosa juzgada.*
2. *Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al resolver el caso sin una vista en los méritos para determinar si el Honorable Registrador de la propiedad cometió error en la calificación del documento.*
3. *Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al negarle a la parte demandada-apelante un debido proceso de ley.*
4. *Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al reconocerle legitimación activa a los demandantes-apelados para cuestionar un asiento en la propiedad de los demandados-apelantes.*
5. *Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que los demandados-apelantes incurrieron en temeridad e imponerle pagar a la parte demandante-apelada honorarios de abogado.*

El matrimonio White-Nido se opuso oportunamente al recurso de apelación el 11 de septiembre de 2017.

II.

A.

La Regla 10.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.3, *“provee para que cualquier parte pueda solicitar al tribunal que dicte sentencia por las alegaciones después de que se haya contestado la demanda y cualquier otra alegación que requiera contestación, siempre que no se afecte la solución rápida de los procedimientos”*. *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, 157 D.P.R. 96, 102 (2002).

En relación a la aplicación de la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, *supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que *“procede dictar sentencia por las alegaciones cuando de éstas surge que no existe controversia sustancial de hechos, haciendo innecesario la celebración de un juicio en su fondo para recibir o dilucidar la prueba”*. *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, *supra*.

El estándar aplicable para resolver una moción para que se dicte sentencia por las alegaciones es idéntico al que se utiliza ante

una moción de desestimación fundamentada en que la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, págs. 103-104. Por consiguiente, el juzgador deberá examinar las alegaciones de la demanda liberalmente y de la manera más favorable al demandante. *Íd.*, pág. 105. A su vez, en el caso que sea el demandado quien solicita el remedio, “*los hechos y alegaciones de la demanda se considerarán como ciertos; pero aquellos de la contestación a la demanda se estimarán ciertos sólo en lo que no estén en conflicto con la demanda*”. *Íd.*

B.

Sabido es que para la aplicación de la doctrina de cosa juzgada se requiere que “*entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron*”. Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3343. Véase, además, *Blás v. Hospital Guadalupe*, 167 D.P.R. 439, 446 (2012).

El propósito perseguido por este precepto es conferir finalidad a los litigios “*una vez estos son resueltos de forma definitiva por los tribunales*”. Asimismo, busca brindar certeza y seguridad a los derechos que los dictámenes judiciales les reconocen a las partes envueltas. Se ha reiterado que dicha figura jurídica impide que se litiguen nuevamente asuntos que fueron o “*que pudieron haber sido litigados y que fueron o que pudieron haber sido resueltos en el pleito anterior*. En fin, evita que los pleitos se litiguen *ad infinitum*”. *Parrilla v. Rodríguez*, 163 D.P.R. 263, 268 (2004); *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.*, 133 D.P.R. 827, 833-834 (1993).

No obstante, para que proceda la defensa de la cosa juzgada nuestro estado de derecho requiere que exista —entre el caso ya adjudicado por la sentencia y aquel en que dicha defensa fue

invocada— la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, los litigantes y la calidad con que lo fueron. *Méndez v. Fundación*, 165 D.P.R. 253, 267 (2005); *Banco de la Vivienda v. Carlo Ortiz*, 130 D.P.R. 730, 739 (1992).

Por otro lado, nuestra jurisprudencia adoptó la figura jurídica del impedimento colateral por sentencia como una modalidad de la cosa juzgada, en la cual la identidad de causas no constituye un elemento o requisito para que esta prospere. *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 D.P.R. 212, 221 (1992); *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 D.P.R. 753, 762-763 (1981).

Como se sabe, este precepto legal “*opera cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y determina mediante sentencia válida y final y tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas*”. *Fatach v. Triple S, Inc.*, 147 D.P.R. 882, 889 (1999); *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, supra, pág. 762. Además, el impedimento colateral por sentencia puede ser levantado de forma ofensiva o defensiva. Sin embargo, ambas “*comparten el denominador común de que la parte afectada por la doctrina litigó y perdió el asunto en el pleito anterior*”. *Fatach v. Triple S, Inc.*, supra, pág. 890.

En suma, para que la cosa juzgada y el impedimento colateral por sentencia puedan ser levantadas con éxito en un pleito posterior se requiere que “*previamente exista una sentencia válida y definitiva que adjudique una reclamación en los méritos y que haya sido dictada con jurisdicción por el foro pertinente*”. *P.R.T.C. v. Unión Indep. Emp. Telefónicos*, 131 D.P.R. 171, 193 (1992).

C.

La servidumbre en equidad es una figura que se ha desarrollado en nuestro sistema jurídico a través de la jurisprudencia desde que se reconoció por primera vez en el caso de

Glines v. Matta, 19 D.P.R. 409 (1913). Estas son unas condiciones restrictivas que limitan el uso de terrenos y que operan a beneficio de los presentes y futuros adquirentes, mediante las que se imponen cargas o gravámenes especiales como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 167 D.P.R. 255, 262-263 (2006); *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Banco Santander*, 157 D.P.R. 521, 534 (2002).

Dicha figura jurídica es de carácter constitutivo, por lo que su validez depende de que las cláusulas restrictivas se hagan constar en escritura pública y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad. Es decir, la servidumbre en equidad es un contrato privado de naturaleza real, pues una vez inscrito, las condiciones impuestas en el referido contrato constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 264.

En Puerto Rico, las servidumbres en equidad se utilizan mayormente para asegurar la conservación de la configuración arquitectónica o urbanística de los proyectos residenciales. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 263; *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 D.P.R. 374, 384 (2003). Su propósito principal es preservar el valor, la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial. Este tipo de gravamen aunque puede ser impuesto unilateralmente por el dueño urbanizador de una finca, es considerado como un contrato entre las partes, ya sea porque estas acuerdan gravar las propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se pueden construir sobre ellas, o porque los futuros adquirentes de la propiedad ya gravada, al conocer de las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a estas. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 264; *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 384.

Cabe señalar que a pesar de que las servidumbres en equidad estén debidamente constituidas, las mismas pueden extinguirse o modificarse de las siguientes maneras:

(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 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 imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre. Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra, pág. 265.

Por otra parte, el artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico dispone que *[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.* 31 L.P.R.A. sec. 3471. De modo que, presentada una controversia sobre la validez de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad, y una vez verificada su eficacia y vigencia, los tribunales deben hacer valer el acuerdo al que las partes aceptaron someterse al adquirir la propiedad gravada, a menos que el convenio entre las partes fuera contrario a la ley, a la moral o al orden público. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra; Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3372.*

Esta norma persigue preservar la autonomía de la voluntad de las partes, reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra.* En este sentido, es preciso señalar que, ante violaciones a las cláusulas restrictivas de las servidumbres en equidad, los titulares sujetos a estas, pueden, por sí mismos, hacerlas valer a través del recurso de *injunction*. *Íd.* Sin embargo, en muchos casos son las asociaciones de residentes las que se encargan de velar y dar cumplimiento a las restricciones impuestas por el desarrollador.

D.

Por último, en lo que corresponde a la controversia de autos, la Ley Núm. 210 - 2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico,⁷ dispone que “[l]os asientos del Registro se extinguen y pierden su vigencia por su cancelación, caducidad o conversión. Se considerará que ha dejado de existir el derecho desde el momento de su extinción”. 30 L.P.R.A. sec. 6331. La cancelación de un asiento registral puede ser parcial o total. 30 L.P.R.A. 6332. En el caso de autos, la cancelación total procederá cuando:

- (1) Cuando se extinga por completo el inmueble registrado.
- (2) Cuando se extinga por completo el derecho registrado.
- (3) Cuando se declare judicialmente la nulidad del título o del asiento.

30 L.P.R.A. sec. 6333.

III.

Con el antes dicho trasfondo procesal y el derecho aplicable, procedemos a resolver.

En primer lugar, por ser un cuestionamiento de legitimación activa para presentar la reclamación de epígrafe, dispondremos del cuarto error señalado por la parte apelante. Estos alegaron que el TPI incidió al reconocerle al matrimonio White-Nido legitimación activa para impugnar el asiento sobre la propiedad de los esposos Castillo-Serrano. Es la contención de los apelantes que la determinación del Registrador de la Propiedad solo afecta su propiedad, sobre la cual el matrimonio White-Nido no tiene ningún interés legítimo. No les asiste la razón.

Aun cuando reconocemos que el matrimonio White-Nido no tiene ningún interés personal sobre la propiedad de los esposos Castillo-Serrano, ciertamente estos poseen el interés legítimo de

⁷ 30 L.P.R.A. sec. 6001 *et seq.*

velar por el cumplimiento de las servidumbres en equidad que gravan la Urbanización Parques de San Ignacio. Al igual que los apelantes Castillo-Serrano, el matrimonio White-Nido es propietario de un bien inmueble que esta gravado por las mismas condiciones restrictivas que se pretenden cancelar. De modo que la acción unilateral de cancelar las servidumbres en equidad, afecta directamente al matrimonio White-Nido. Así también, la pretensión del matrimonio Castillo-Serrano de dejar sin efecto la orden de *injunction* emitida en el 2009, incide sobre la adjudicación de un pleito donde el matrimonio White-Nido resultó ser la parte favorecida.

Por tanto, resolvemos que el TPI no erró al determinar que los esposos White-Nido tienen legitimación activa para entablar la demanda de epígrafe.

Por otro lado, por entender que están relacionados el primer, segundo y tercero error señalado por el matrimonio Castillo-Serrano, los discutiremos en conjunto.

El matrimonio Castillo-Serrano sostuvo que el foro sentenciador incidió al desestimar la reconvención bajo la doctrina de cosa juzgada. Insisten en que en el caso de *injunction* la vigencia de las servidumbres en equidad no estuvo en controversia, por lo que nunca fue discutida ni adjudicada en sus méritos por el tribunal. Según estos, se requería de la celebración de una vista donde tuvieran la oportunidad de presentar prueba a su favor sobre la extinción de las condiciones restrictivas. Solo de esa manera podía determinarse si el Registrador de la Propiedad erró al cancelar las condiciones restrictivas que gravaban su propiedad. Por tanto, al así obrar el TPI se transgredió el debido proceso de ley, así como su derecho al disfrute de la propiedad.

La alocución de los apelantes Castillo-Serrano no nos parece correcta. Primero, nótese que en el caso Civil Núm. KPE2009-1389

era estrictamente necesario conocer si las servidumbres en equidad estaban vigentes o no, a los fines de determinar si la construcción impugnada por los esposos White-Nido en efecto era contraria a dichas condiciones restrictivas. En tal caso, el propio matrimonio Castillo-Serrano estipuló la existencia y vigencia de las condiciones restrictivas que gravaban su propiedad; lo que hizo innecesario la presentación de prueba sobre el particular.

Sabido es que una estipulación de hecho sustituye la prueba que se presentaría en el juicio en su fondo. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 D.P.R. 733, 752 (1987); *Vda. de Rivera v. Pueblo Supermarkets*, 102 D.P.R. 134, 139 (1974). De modo que una vez estipulado un hecho, la parte no puede impugnarlo posteriormente. *Maldonado v. Consejo de Titulares*, 111 D.P.R. 427, 434–435 (1981). Como norma general, la estipulación de un hecho “*constituye admisión sobre su veracidad y obliga tanto al tribunal como a las partes*”. *Coll v. Picó*, 82 D.P.R. 27, 36 (1960).

Así pues, a tenor con dicha estipulación y fundamentado en la Escritura de Condiciones Restrictivas, el foro primario resolvió que las servidumbres en equidad que gravan la propiedad de los esposos Castillo-Serrano son válidas y están en pleno vigor.

Posteriormente, tal determinación fue confirmada por una sala hermana en el caso KLCE2009-01577. Además de confirmar la vigencia de las condiciones restrictivas, hizo una interpretación de la cláusula que dispone sobre el término de vigencia de estas. La Parte III de la Escritura de Constitución de Servidumbre dispone en lo pertinente:

ONE: All covenants, restrictions and affirmative obligations set forth in this Declaration, shall run with the land and shall be binding on all parties and persons claiming under them to specifically include, but not to be limited to, the successors and assigns, if any, of the “Company” for a period of ten (10) years from the execution date of this Declaration after which time all said covenants shall be automatically extended for successive period of ten (10) years, unless an instrument

*signed by a majority of the owners of lots substantially affected by any or all such covenants, has been duly recorded, agreeing to change said covenants in whole or in part.*⁸

En cuanto a dicha cláusula, el foro apelativo concluyó que:

[u]na lectura atenta de la cláusula en controversia revela de forma incuestionable que la servidumbre en equidad tiene una duración indefinida, prorrogable automáticamente por periodos de 10 años, a menos que se modifique o se extinga mediante documento público debidamente registrado en el Registro de la Propiedad (instrument duly recorded), lo cual no ha ocurrido en el presente caso.

Coincidimos con la apreciación de la sala hermana. Sabido es que la Escritura de Condiciones Restrictivas constituye el acuerdo al que los titulares – en este caso, ambas partes – se obligaron a cumplir cuando adquirieron sus inmuebles, respectivamente. El texto es claro cuando dispone que las condiciones restrictivas se extenderán automáticamente por periodos sucesivos de diez (10) años (*automatically extended for successive period of ten (10) years*). La extinción de dichas condiciones solo podrá darse cuando medie el consentimiento de la mayoría de los titulares que estén afectados a ellas (*instrument signed by a majority of the owners of lots substantially affected*) y, mediante escritura pública debidamente registrada (*duly recorded*).

Vemos pues, que los referidos dictámenes al día de hoy son finales y firmes. Se entiende sobre manera que la controversia sobre la vigencia de las servidumbres en equidad fue adjudicada propiamente. De tal forma que al presente las condiciones restrictivas no han dejado de existir, sino que continúan gravando todos los inmuebles de la Urbanización Parques de San Ignacio sobre la cual se constituyeron. Por ende, las alegaciones de la reconvencción que fueron traídas por segunda ocasión como una moción de relevo de sentencia, bajo el fundamento de extinción de

⁸ Véase, Apéndice 1 del recurso de apelación, pág. 10.

las servidumbres de equidad, fueron adjudicadas previamente en el pleito de *injunctio* de 2009 y por tanto, constituyen cosa juzgada.

Resuelto lo anterior, el planteamiento de violación al debido proceso de ley es improcedente. El matrimonio Castillo-Serrano tuvo la oportunidad de presentar prueba sobre la expiración de las servidumbres en equidad en el caso Civil Núm. KPE2009-1389; sin embargo, optaron por estipular la validez y vigencia de las mismas. De modo que no se requería de la celebración de una vista en sus méritos para determinar propiamente que la actuación del Registrador de la Propiedad es contraria los dictámenes judiciales previos. Así, actuó correctamente el foro primario al disponer de la demanda bajo los preceptos de la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, *supra*, toda vez que no existía controversia sobre los hechos.

Por último, señaló el matrimonio Castillo-Serrano que el TPI erró al determinar que incurrieron en temeridad y, en consecuencia, imponerles el pago de honorarios de abogado.

Las Reglas de Procedimiento Civil establecen que para que proceda la imposición de honorarios de abogado por temeridad es imprescindible que la parte contra quien se reclaman tales partidas haya actuado con temeridad o frivolidad. Un litigante actúa con temeridad cuando con terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito. La imposición de honorarios de abogado por temeridad es una facultad discrecional del tribunal que no será variada a menos que la misma constituya un abuso de discreción. *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 D.P.R. 299 (2011); *Monteagudo Pérez et al. V. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 172 D.P.R. 12 (2007).

A tenor con las circunstancias del caso de autos, el foro primario tuvo a bien determinar la temeridad del matrimonio

Castillo-Serrano. Con la reconvención, estos insistieron en defender una reclamación que había sido previamente adjudicada en su contra por el foro judicial. Así pues, ante la ausencia de una determinación irrazonable y, toda vez que la cuantía de \$3,000.00 impuesta no nos parece excesiva, no intervendremos con la decisión del TPI.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia* emitida por el TPI el 12 de junio de 2017.

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

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