

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

PASEO DE LA FUENTE  
HOMEOWNERS  
ASSOCIATION, INC.

Apelante

v.

ROBERTO ROCA  
BUIGAS, KATIA  
MOLEDO Y LA  
SOCIEDAD LEGAL O  
COMUNIDAD LEGAL  
DE GANANCIALES POR  
ELLOS CONSTITUIDA

Apelados

KLAN201801403

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia,  
Sala de SAN JUAN

Caso Núm.:  
K CD2015-1498

Sobre:  
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Nieves Figueroa y el Juez Salgado Schwarz.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de agosto de 2019.

Comparece ante nosotros Paseo de la Fuente Homeowners Association, Inc. (en adelante “Paseo de la Fuente” o “apelante”), mediante recurso de apelación. Solicita la revocación de la *Sentencia Parcial* a través de la cual el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (en adelante “TPI”), declaró Con Lugar una reclamación en cobro de cuotas de mantenimiento sobre determinada finca que agrupó dos solares y concluyó que a esta le aplica la cuota asignada para un solar con una vivienda familiar. Además, determinó que procede el cobro de las cuotas no satisfechas con sus intereses y penalidades, así como la imposición de honorarios de abogado a favor del apelante.

Examinado el recurso presentado, así como el derecho aplicable, acordamos revocar la *Sentencia Parcial* apelada.

**I.**

Surge del expediente ante nuestra consideración que Paseo de la Fuente presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero contra el señor Roberto Roca Buigas, la señora Katia Moledo y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante “matrimonio Roca-Moledo” o “apelados”). Alegó que el matrimonio Roca-Moledo era propietario de dos solares en la Urbanización Paseo de la Fuente (en adelante “Urbanización”) y adeudaba cuotas de mantenimiento por \$7,729.14 por cada uno de estos, para un total de \$15,458.28. Además, solicitó el pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas, costas, gastos, interés legal y honorarios de abogado.

El matrimonio Roca-Moledo contestó la *Demanda* y presentó una *Reconvención*. En esencia, negó deber cantidad de dinero alguna a Paseo de la Fuente. Por el contrario, alegó afirmativamente que era dueño de un solo solar en la Urbanización, producto de una previa agrupación de dos lotes. En su *Reconvención* reclamó por el cobro de lo indebido y daños y perjuicios. También solicitó la imposición de honorarios de abogado a su favor.

En su *Réplica a “Contestación a Demanda y Reconvención”*, Paseo de la Fuente negó haber ocasionado daños a los apelados. Alegó, en esencia, que originalmente vendió dos solares, no uno, y que la escritura pública y “la reglamentación” disponen que las cuotas de mantenimiento se imponen por cada solar individual.

Con el beneficio de sendos memorandos de derecho presentados por las partes y las respectivas réplicas a los mismos, el caso quedó sometido para su adjudicación. Así las cosas, el 29 de octubre de 2018 el TPI dictó la *Sentencia Parcial* apelada, en la que incluyó las siguientes determinaciones de hecho:

1. Paseo de la Fuente Homeowners Association, Inc. es una corporación organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con el propósito de

proveer para el mantenimiento de las áreas comunales y la seguridad de la Urbanización.

2. La Urbanización está regida por la Escritura Núm. 23, titulada *Deed of Declaration of Rights, Restrictions, Conditions and Constitution of Restrictive Covenants and Establishments of Provisions for the Paseo de la Fuente Homeowners Association, Inc.* (escritura matriz), otorgada el 22 de agosto de 1990 por el notario José A. Menéndez Cortada.

3. Mediante esta escritura matriz, Uniestates, SE (la compañía), como dueña de la finca principal, estableció unas condiciones restrictivas a la [sic] que estarían sujetas [sic] todos los dueños de los solares residenciales, o de unidades de viviendas familiares, basado en un plan de desarrollo residencial comunitario.

4. La escritura matriz se enmendó mediante Escritura Núm. 12, titulada *Amendment Number One (1) to the Deed of Declaration of Rights, Restrictions, Conditions and Constitution of Restrictive Covenants and Establishments of Provisions for the Paseo de la Fuente Homeowners Association, Inc.*, (enmienda a la escritura matriz), otorgada el 15 de junio de 1992 por el notario José A. Menéndez Cortada.

5. La enmienda a la escritura matriz se hizo con el propósito de enmendar el Artículo 11 de la escritura matriz, en cuanto a las obligaciones de los dueños de solares o de unidades de vivienda familiar de la Urbanización al momento de realizar construcciones en sus solares o unidades de vivienda familiar.

6. Conforme a la escritura matriz, cada dueño de solar residencial, o de unidad de vivienda familiar, se acoge a las disposiciones de la escritura matriz al momento de adquirir un solar residencial o unidad de vivienda familiar en la Urbanización.

7. De la escritura matriz surge la imposición de pago de cuotas anuales y especiales para el mantenimiento de la Urbanización, los intereses y costos relacionados al cobro de las mismas.

8. La cuota anual de mantenimiento se adjudicó en la escritura matriz por cada solar residencial o por unidad de vivienda familiar.

9. En la escritura matriz, un solar residencial está definido como:

*... any unimproved parcel of land located within the properties, which is intended for use as a site for a single family detached dwelling duly recorded and/or presented for recordation in the Registry of Property of Puerto Rico, San Juan Section as a separate, distinct and individual parcel pursuant to the execution of deed of segregation to such effect. A residential lot shall be deemed to be unimproved until the improvements being constructed thereon and competed [sic] and a use or occupancy permit is issued for such improvements.*

10. En la escritura matriz, la unidad de vivienda familiar se considera como:

*... any unimproved property, for which a use or occupancy permit has been issued, intended*

*for use as a single family detached dwelling,  
located within the Properties.*

11. La cuota anual de mantenimiento establecida en la escritura matriz es distinta para los solares residenciales y para las unidades de vivienda familiar.
12. De la escritura matriz surge la facultad de la Junta de Directores de Paseo para aumentar dicha cuota, hasta un máximo de 15% por año.
13. El cobro de intereses por la falta de pago de las cuotas es de un 12% como máximo, además de las costas del litigio y honorarios de abogados, según sean concedidos por el tribunal.
14. Al momento en que la compañía otorgó la escritura matriz, estableció que el Plan Maestro del desarrollo de Paseo de la Fuente, sería objeto a [sic] continua revisión y cambios, indistintamente si los mismos alteraban el poder distribuido para las votaciones de los distintos miembros de la Urbanización.
15. El 29 de noviembre de 2011, los esposos Roca-Moledo y First Bank Puerto Rico otorgaron la Escritura Número 81 sobre *Compraventa* (escritura de compraventa), autorizada por la notario público Edda Ivette Rodríguez.
16. En dicha escritura de compraventa comparecieron First Bank Puerto Rico como parte vendedora y los esposos Roca-Moledo como compradores.
17. Mediante la escritura de compraventa, los esposos Roca-Moledo adquirieron un solar con la siguiente descripción registral:

---“URBANA: PREDIO DE TERRENO en el Barrio Cupey Alto de Río Piedras, del término municipal de San Juan, Puerto Rico, en la URBANIZACIÓN PASEO DE LA FUENTE, con una cabida superficial de DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE punto CERO NUEVE METROS CUADRADOS (2,339.39 [sic] M.C.), equivalentes a CERO punto CINCO MIL NOVECIENTOS CIENCIENTA [sic] CUERDAS (0.5950). En lindes por el NORTE, con terrenos de Unisouth, SE; por el SUR, con el Solar D-Tres (D-3); por el ESTE, con la Calle Número Uno (1) de Paseo de la Fuente y por el OESTE, con terrenos de Unifirst, SE.”-----

---Las partes comparecientes manifiestan que sobre esta propiedad enclava una casa para propósitos residenciales.-

---Inscrita al Folio Ciento sesenta y uno (161) del Tomo Quinientos veintiocho (528) de Río Piedras Sur, Finca Número Dieciséis Mil Ochocientos Dieciséis (16,816), Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Cuarta.----

---Esta propiedad se formó por agrupación de las fincas Número Quince Setecientos Veintitrés (15,723), inscrita al Folio Doscientos Sesenta y Uno (261) del Tomo Cuatrocientos Ochenta y Seis (486) de Río Piedras Sur y la Finca Número Dieciséis Mil Ochocientos Quince (16,815), inscrita al Folio Ciento Cincuenta y uno (151\_ [sic] del Tomo Quinientos Veintiocho (528) de Río Piedras

Sur, Registro de la Propiedad de San Juan,  
Sección Cuarta.----

18. El solar que adquirieron los esposos Roca-Moledo surgió de la agrupación de los solares D-01 y D-02 que se hizo previo a que éstos lo adquirieran.

19. Surge de la escritura de compraventa que el solar que adquirieron los esposos Roca-Moledo está afectado por varias servidumbres y “a Condiciones Restrictivas”.

20. La agrupación de los solares que formaron el solar adquirido por los esposos Roca-Moledo surgía de las constancias del Registro de la Propiedad al momento en que éstos lo adquirieron.

21. En la escritura matriz de la Urbanización no existe prohibición, restricción, reglamentación o disposición alguna, para las agrupaciones de los solares que componen la Urbanización.

22. En la enmienda realizada a la escritura matriz no se estableció prohibición, restricción, reglamentación o disposición alguna en cuanto a la agrupación de los solares de la Urbanización.

23. La escritura matriz establece el pago de mantenimiento por cada solar residencial o por cada unidad de vivienda familiar, y no en consideración de la cabida del solar.

24. Durante la vista de 18 de abril de 2017, los esposos Roca-Moledo aceptaron pagarle a Paseo \$10,320.00 por concepto de las cuotas de mantenimiento adeudadas sobre un solar. A esos efectos, el Tribunal les ordenó que realizaran el pago de dicha cuantía en o antes de 28 de abril de 2017.

25. Los esposos Roca-Moledo no realizaron el pago en la fecha ordenada.

26. Paseo realizó varias gestiones de cobro extrajudicialmente, las cuales resultaron infructuosas. (Notas al calce omitidas)

A base de las determinaciones de hecho antes expuestas, el TPI concluyó que procedía el pago de las cuotas de mantenimiento no satisfechas por el matrimonio Roca-Moledo. Para calcular la cuantía adeudada, el TPI utilizó el monto establecido para un (1) solar con una vivienda familiar. Concluyó, además, que procedía la imposición de intereses, penalidades y honorarios de abogado en contra del matrimonio Roca-Moledo, sin especificar cantidad alguna por estos conceptos. El TPI señaló una vista para argumentar en cuanto a la *Reconvención* y la naturaleza de los daños reclamados por los apelados.

Inconforme con la determinación del TPI, Paseo de la Fuente solicitó reconsideración y determinaciones de hechos adicionales, sin éxito. Todavía insatisfecho, acudió ante nosotros mediante el

recurso de apelación de epígrafe, en el cual le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

PRIMERO: ERRÓ EL TPI AL IGNORAR UNA CONDICIÓN RESTRICTIVA ESTABLECIDA MEDIANTE EN [sic] ESCRITURA PÚBLICA A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE PASEO DE LA FUENTE.

SEGUNDO: ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE LA AGRUPACIÓN DE LAS FINCAS D-1 Y D-2 TUVO EL EFECTO DE ELIMINAR EL DERECHO REAL DE LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE PASEO DE LA FUENTE A RECIBIR EL PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y DERRAMAS CORRESPONDIENTES A AMBOS PREDIOS INDEPENDIENTEMENTE DE QUIÉNES ADVINIERAN DUEÑOS.

TERCERO: ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LA RECONVENCIÓN POR COBRO DE LO INDEBIDO.

## II.

### A. Servidumbres en equidad y condiciones restrictivas

Habrà servidumbre en equidad cuando, como parte de un plan general para desarrollar y preservar una urbanización residencial, se imponen restricciones y condiciones que limitan el uso de terrenos, cuya operación es en beneficio de presentes y futuros propietarios, mediante las que se imponen cargas o gravámenes específicos. Residentes Parkville v. Díaz, 159 DPR 374, 382-383 (2003); Colón v. San Patricio Corporation, 81 DPR 242, 250 (1959). De ordinario, se emplean para conservar, dentro de ciertos parámetros, la configuración urbanística o arquitectónica de un proyecto privado, así como para proteger la belleza, comodidad y seguridad de una urbanización residencial al limitar las facultades de los futuros adquirentes de realizar nuevas obras, alterar las existentes y delimitar los posibles usos de la propiedad. Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, pág. 384. Es el urbanizador quien, unilateralmente, establece las condiciones restrictivas que contienen las servidumbres en equidad. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, 157 DPR 521, 535-536 (2002); Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 DPR 346 (1986).

Para su validez y eficacia, se requiere que las limitaciones referidas sean razonables, que se establezcan como parte de un plan general de mejoras, que consten de forma específica en el título de la propiedad y que se inscriban en el Registro de la Propiedad. Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, pág. 383; Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, 157 DPR 521, 535 (2002). Jurídicamente, se consideran un contrato entre las partes pues son éstas quienes acuerdan gravar sus propiedades para delimitar los usos o tipos de edificación que podrán efectuarse y porque, conociendo las restricciones que constan inscritas en el Registro de la Propiedad, los futuros adquirentes aceptan someterse a ellas. Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, pág. 384. Así pues, las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad adquieren un rango de contratos privados de naturaleza real, pues al ser inscritas en el Registro de la Propiedad se consideran derechos oponibles *erga omnes*. *Íd.*, págs. 384-385; Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, *supra*. Ello crea una relación de servidumbres recíprocas en la que cada lote es predio dominante y a la vez sirviente de los demás. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*, pág. 535; Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, *supra*, pág. 353. Salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público, les corresponde a los tribunales “hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes, que se refleja en las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad válida y vigente”. *Íd.*, pág. 386.

Al ser un derecho real inscribible, se le imputa a todo presente y futuro adquirente de la propiedad así gravada el conocimiento de las limitaciones y condiciones impuestas por la servidumbre en equidad. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que el Registro de la Propiedad es público para quien interese conocer el estado jurídico de los bienes y derechos reales inscritos. *Íd.* Por ello, es el medio

por excelencia mediante el que se le notifica a los terceros interesados de las limitaciones de uso y edificación de una propiedad. *Íd.* A tenor del principio de publicidad registral, se entiende que el Registro le confiere “pleno conocimiento al que adquiere un terreno que está sujeto a la servidumbre en equidad o restricción”. SLG Pérez-Rivera v. Registradora, 189 DPR 729, 737 (2013); Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*. Ante ello, los adquirentes no podrán realizar ningún acto prohibido por las condiciones restrictivas que impone la servidumbre en equidad pues están obligados a cumplir con ellas. SLG Pérez-Rivera v. Registradora, *supra*.

Lo esencial sobre el alcance de las limitaciones impuestas es que el lenguaje que se utilice “le informe debidamente y sin ambigüedades a los nuevos adquirentes y terceros, sobre lo que se les está o no está permitido realizar”. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*, págs. 538-539. La limitación deberá constituir aviso apropiado y suficiente de modo tal que toda persona interesada pueda tomar una decisión informada antes de adquirir la propiedad. *Íd.* Al respecto, el Tribunal Supremo subrayó que “en el contrato de compraventa de un solar o propiedad afectado por condiciones restrictivas, éstas son parte inherente del contrato”. *Íd.*, pág. 539. Al ser de beneficio para el área residencial, éstas son “parte del valor que compra” la persona adquirente de la residencia por lo que dicho adquirente tendrá una expectativa justificada de que han de ser respetadas. *Íd.*

Por otro lado, las servidumbres en equidad 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. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, *supra*, pág. 354.

La cancelación en el Registro de la Propiedad de una servidumbre en equidad requiere el consentimiento expreso de todos los titulares de los lotes o solares que habrán de ser afectados por esta. J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: Los Bienes y los Derechos Reales, Madrid, Offirgraf, S.A., 1997, T. II, pág. 417.

Aquel titular que entienda que las condiciones restrictivas a las cuales está sujeto su solar deben modificarse o que las mismas se han extinguido, debe solicitar una sentencia declaratoria ante un tribunal. SLG Pérez-Rivera v. Registradora, *supra*; Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, *supra*. El Tribunal Supremo ha expresado que, 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, *supra*; Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*.

### **B. Señalamientos generales del derecho de contratos**

Reiteradamente se ha resuelto que en materia de obligaciones y contratos rige el principio de la autonomía contractual entre las partes. Esto implica que las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral o al orden público. Torres, Torres v. Torres et al., 179 DPR 481, 493 (2010). Asimismo, el Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994, establece el principio general de que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse según lo contratado.

Cuando 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. Marcial v. Tomé, 144 DPR 522, 536 (1997). Únicamente si las palabras en el contrato parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención sobre las palabras. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471.

El tribunal está facultado para velar por el cumplimiento de los contratos. No tiene facultad, sin embargo, para relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno. De Jesús González v. A.C., 148 DPR 255, 271 (1999). Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

### **C. Agrupación de fincas**

Sobre la agrupación de fincas, el Artículo 136 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015 (en adelante “Ley del Registro”), 30 LPRA sec. 6201, dispone lo siguiente:

La agrupación consiste de la unión de dos o más fincas inscritas, las cuales en virtud de la agrupación se extinguen para formar una finca nueva que queda inscrita bajo un número de finca diferente.

En la primera inscripción de la finca agrupada se hará constar la descripción de la nueva finca, su cabida superficial en el sistema métrico decimal, sus linderos, su procedencia, su cita registral, cabidas, **y las cargas y gravámenes existentes de las fincas objeto de la agrupación.**

En las fincas extinguidas por motivo de la agrupación, se hará una nota al margen de las mismas haciendo

constar los datos de inscripción de la nueva finca. (Énfasis nuestro.)<sup>1</sup>

Por su parte, el Artículo 141 de la Ley del Registro, 30 LPRA sec. 6206, establece que **las cargas y gravámenes que consten inscritos en las fincas objeto de agrupación afectarán por su procedencia a la finca que resulta de la agrupación.**

Sobre la agrupación de fincas en el Registro de la Propiedad, explica el profesor Luis Rafael Rivera Rivera lo que sigue:

[S]ucedo cuando dos o más fincas, que hasta entonces eran independientes, cada una en su folio, se unen para formar una sola, cerrándose los folios antiguos y abriéndose uno nuevo bajo número independiente. **La finca resultante queda sujeta por su origen a las cargas y gravámenes que afectaban a las fincas originales** y estará sujeta por sí misma a las cargas y gravámenes que puedan imponerse luego de la agrupación. Por tratarse de un acto de dominio, la agrupación no requiere el consentimiento de los titulares de derechos reales de las fincas agrupadas. **En ningún caso los derechos reales ni los gravámenes se verán afectados por la modificación, pues para ellos las fincas agrupadas nunca pierden su individualidad.** (Énfasis nuestro.) L. R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 3ra. ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, págs. 367-368.

#### **D. La apreciación de la prueba**

Es norma conocida que los tribunales apelativos no intervenimos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos que realiza el foro primario. Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, 196 DPR 884, 917 (2016); Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 771 (2013).

Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha manifestado que los tribunales apelativos no debemos intervenir con las determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el

---

<sup>1</sup> La Ley Núm. 210-2015 derogó la anterior Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada (en adelante "Ley Núm. 198"). En lo pertinente, el Artículo 85 de la derogada Ley Núm. 198, 30 LPRA ant. sec. 2306, contenía disposiciones sobre la agrupación de fincas similares a la ley vigente, específicamente: "[c]uando se agrupen dos (2) o más fincas para formar una sola, se inscribirá ésta con un nuevo número, poniéndose nota de correlación en cada una de las fincas que se agrupan. [...] En todos los casos anteriores se expresará en las nuevas inscripciones la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieron antes de la división, segregación, agregación o agrupación."

criterio utilizado por dicho foro en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que este actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto. Citibank et al. v. ACBI et al., 200 DPR 724, 736 (2018); Ramos Milano v. Wal-Mart, 168 DPR 112, 121 (2006).

Recientemente, en el caso de Pueblo v. Toro Martínez, 200 DPR 834, 858-859 (2018), citando lo dispuesto en Dávila Nieves v. Meléndez Marín, *supra*, el Tribunal Supremo expresó lo que constituye que un juez adjudique con pasión, prejuicio o parcialidad, o que su determinación sea un error manifiesto, de la siguiente manera:

[U]n juzgador incurre en pasión, prejuicio o parcialidad si actúa "movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna". Por otro lado, enunciamos que se consideran claramente erróneas las conclusiones del foro revisado " 'si de un análisis de la totalidad de la evidencia este Tribunal queda convencido de que se cometió un error, [...] [porque] las conclusiones están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida' ". Es decir, consideramos que se incurre en un error manifiesto cuando "la apreciación de esa prueba se distancia de la realidad fáctica o es inherentemente imposible o increíble". (Énfasis en el original suprimido.) (Citas omitidas.)

De otra parte, "la discreción que tiene un tribunal de justicia" se refiere a la facultad que tiene dicho foro para resolver de una forma u otra, o de escoger entre varios cursos de acción. Citibank et al. v. ACBI et al., *supra*, pág. 735; García López y otros v. E.L.A., 185 DPR 371 (2012); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). "Un tribunal puede incurrir en abuso de discreción cuando el juez: ignora sin fundamento algún hecho material; cuando le concede demasiado peso a un hecho inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando éste, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable". Citibank et al. v. ACBI et al.,

*supra*, pág. 736; Pueblo v. Custodio Colón, 192 DPR 567, 588-589 (2015).

El Tribunal Supremo ha expresado que la adjudicación de credibilidad de un testimonio vertido ante el tribunal de instancia “es merecedora de gran deferencia por parte del tribunal apelativo por cuanto es ese juzgador quien, de ordinario, está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada ya que él fue quien oyó y vio declarar a los testigos”. Pueblo v. Bonilla Romero, 120 DPR 92, 111 (1987). Véase, además, Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, *supra*, pág. 917. Además, la Regla 110 de Evidencia dispone que un testigo que merezca entero crédito al Tribunal de Primera Instancia es prueba suficiente de cualquier hecho. 32 LPRA Ap. VI, R. 110.

Ahora bien, en cuanto a la prueba pericial o documental, el tribunal revisor se encuentra en la misma posición que el foro recurrido. Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, *supra*, pág. 918; González Hernández v. González Hernández, 181 DPR 746 (2011).

### III.

Los señalamientos de error primero y segundo están íntimamente relacionados por lo que los discutiremos conjuntamente. En esencia, Paseo de la Fuente alega que el TPI erró al ignorar la condición restrictiva establecida a su favor al concluir que, en virtud de la agrupación de las fincas objeto de controversia, únicamente procedía el reclamo de la cuota de mantenimiento que correspondiera a una (1) unidad de vivienda familiar. Argumenta que la agrupación no puede eliminar el gravamen constituido mediante escritura pública sobre todos y cada uno de los 72 lotes individuales diseñados para el desarrollo de Paseo de la Fuente. Además, añade que nunca renunció a la condición restrictiva de la cual es acreedor.

Los apelados, en cambio, sostienen la corrección del dictamen apelado. En esencia, alegan que el TPI reconoció que existe un gravamen válido que afecta la finca que surgió con la agrupación, por lo que solamente procede el pago de mantenimiento por esa sola finca. Añaden que la escritura matriz de la Urbanización no prohíbe la agrupación de lotes, que en la finca agrupada hay una sola unidad de vivienda familiar y es por esta que procede la imposición y pago de la cuota de mantenimiento.

Como mencionamos, las servidumbres en equidad debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad le son oponibles a todos los futuros adquirentes. Esto es, la persona que adquiere una propiedad sujeta a una servidumbre en equidad tiene las limitaciones inscritas. Al encontrarnos ante una servidumbre en equidad válida y vigente, los tribunales tenemos el deber de hacer cumplir a cabalidad el acuerdo al que las partes aceptaron someterse al adquirir una propiedad gravada.

De otro lado, surge de la normativa antes reseñada que las cargas y gravámenes que consten inscritos en las fincas objeto de agrupación afectan por su procedencia a la finca que resulta de esta. Es decir, la finca agrupada queda sujeta por su origen a las cargas y gravámenes que afectaban a las fincas originales. Como acto de dominio, la agrupación no requiere el consentimiento de los titulares de derechos reales de las fincas agrupadas. Ni los derechos reales ni los gravámenes de las fincas originales se ven afectados por la agrupación.

El matrimonio Roca-Moledo adquirió una propiedad que surgió de una agrupación previa de los solares D-01 y D-02 de la Urbanización. El TPI concluyó que la escritura matriz no prohíbe específicamente las agrupaciones de solares ni dispone específicamente que los dueños de solares agrupados deben pagar cuotas de mantenimiento por cada solar individual original. Por esta

razón y debido a que ya existía una unidad de vivienda familiar en el solar agrupado que adquirieron los apelados, el TPI determinó que la cuota de mantenimiento aplicable era aquella asignada a una sola finca con una unidad de vivienda familiar. Erró al así concluir.

En el caso que nos ocupa no hay controversia sobre el hecho de que las fincas originales de la Urbanización, incluyendo las fincas D-01 y D-02, estaban sujetas a las condiciones restrictivas válidamente establecidas en la escritura matriz y su posterior enmienda. Al estar inscritas, dichas condiciones restrictivas gozan del principio de publicidad registral. Tal como surge del dictamen apelado, cada dueño de un solar residencial o de una unidad de vivienda familiar se acoge a las disposiciones de la escritura matriz que imponen el pago de cuotas anuales y especiales para el mantenimiento de la Urbanización, así como los intereses y costos relacionados al cobro de estas. En lo pertinente, la escritura matriz estableció la cuota anual de mantenimiento para **cada** solar residencial o unidad de vivienda familiar, tomando en consideración que serían 72 lotes dentro de la Urbanización.

El hecho de que las fincas D-01 y D-02 se hubieran agrupado para constituir la finca en controversia no extinguió las servidumbres en equidad válidamente contratadas sobre cada solar individual, las cuales afectan por su procedencia a la finca agrupada. Como adquirentes de una propiedad sujeta a unas servidumbres en equidad debidamente inscritas y válidas, los apelados tienen el deber de cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas en estas, incluyendo el pago de cuotas de mantenimiento sobre cada uno de los lotes agrupados. En teoría, resolver lo contrario haría posible que una persona adquiriera una cuadra completa y solo tenga que pagar una sola cuota de mantenimiento.

Y es que todo argumento jurídico tiene que superar el crisol de la lógica. Hace ya muchos años que el Tribunal Supremo de Puerto Rico, citando a Juan Vallet de Goytisolo expresó que: “[e]l Derecho no puede llevar a un resultado absurdo ni a un resultado injusto y debemos convencernos de que cuando nos lleva a este resultado es porque hemos seguido un camino equivocado, porque hemos errado en nuestros razonamientos”. J. Vallet de Goytisolo, Panorama del Derecho Civil, 2da ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1973, pág. 86.

No surge de los hechos del caso que las condiciones restrictivas impuestas mediante las servidumbres en equidad se hayan extinguido, modificado ni cancelado en el Registro de la Propiedad. Al constar inscritas, las servidumbres en equidad gozan del principio de publicidad registral, por lo que se les imputa pleno conocimiento de estas a los apelados. Por lo anterior, concluimos que para calcular la cantidad que adeuda el matrimonio Roca-Moledo a Paseo de la Fuente procede considerar la cuota de mantenimiento para cada uno de los dos solares individuales que fueron agrupados, incluyendo los intereses y penalidades correspondientes.

Como tercer señalamiento, Paseo de la Fuente alega que el TPI incidió al no desestimar por improcedente la *Reconvención* por cobro de lo indebido y daños y perjuicios. Específicamente, aduce que los apelados no han efectuado pago indebido alguno y que, aun de confirmarse el dictamen apelado, el matrimonio Roca-Moledo adeuda la cuota del 2018 y los intereses y penalidades a ser determinados por el TPI.

Aclaremos que en la *Sentencia Parcial* apelada el TPI no se expresó ni aquilató los méritos de la *Reconvención* ni si procedía la desestimación de esta. Por el contrario, señaló que aún restaba por atender la misma. Por ello, vamos a abstenernos de resolver el error



señalado. En cuanto a la temeridad se refiere, no quedó demostrado que los apelados actuaran de forma temeraria pues existía una controversia *bona fide*.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Sentencia Parcial* apelada. Se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo dispuesto en esta *Sentencia*.

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

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