

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

JOSÉ FERNÁNDEZ  
MARTÍNEZ, MARÍA BERNAL  
ECHEANDÍA POR SÍ Y EN  
REPRESENTACIÓN DE LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES QUE TIENEN  
CONSTITUIDA; ASOCIACIÓN  
RECREATIVA DE  
RESIDENTES DE LA  
URBANIZACIÓN SANTA  
MARÍA, INC.; UNDARE,  
INC.

Apelados

v.

RAD-MAN SAN JUAN III-D,  
LLC.; BETA OMICRON,  
ZETA

Apelantes

KLAN201900493

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
San Juan

Civil número:  
SJ2018CV02118

Sobre:  
Sentencia  
Declaratoria e  
Interdicto  
Permanente

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y la jueza Ortiz Flores y el juez Rodríguez Casillas.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

## **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2019.

Comparece el apelante, Rad-Man, San Juan III-D, LLC. y nos solicita que revoquemos una *Sentencia* del 1ro de abril de 2019, que emite el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan.<sup>1</sup> Dicho foro, declara ha lugar una *Moción de sentencia sumaria* que instan los apelados, José Fernández Martínez, su esposa María Bernal Echeandía y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (esposos Fernández-Bernal); la Asociación Recreativa de Residentes de la Urb. Santa María, Inc. (Asociación) y UNDARE, Inc. (UNDARE); en contra del apelante. En su consecuencia, el foro apelado dispone, sumariamente, que la

<sup>1</sup> Notificada el 4 de abril de 2019.

propiedad del apelante, sita en la Urb. Santa María en San Juan, Puerto Rico, está afecta a ciertas condiciones restrictivas que limitan su uso a uno residencial y unifamiliar. Además, decreta en contra del apelante, un interdicto permanente a los fines de ordenarle, so pena de desacato, que cese y desista de continuar arrendando su propiedad.

Por las razones que expondremos a continuación, revocamos la *Sentencia* apelada y ordenamos la continuación de los procedimientos de este caso en el foro primario.

**-I-**

El 12 de abril de 2018, los esposos Fernández-Bernal, residentes y propietarios desde el 1995 de una residencia sita en la calle Narciso #1893 en la Urb. Santa María, San Juan, PR; la Asociación, corporación organizada en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico bajo el número de registro 354058; y UNDARE, corporación organizada en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico con el número de registro 21086, constituida por residentes de las urbanizaciones Santa María, San Francisco y San Ignacio; instan una demanda sobre sentencia declaratoria e interdicto permanente en contra del apelante, compañía de responsabilidad limitada y organizada conforme a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con el número de registro 355065; dueño de la propiedad residencial número 1987 de la calle Narciso de la Urb. Santa María. La misma ubica dentro del control de acceso en el perímetro de las urbanizaciones Santa María, San Francisco y San Ignacio.<sup>2</sup>

En su reclamación, los apelados solicitan que se dicte una sentencia declaratoria que ratifique la vigencia y aplicabilidad de

---

<sup>2</sup> Determinaciones de hechos (DH) que no están en controversia números: 1-4 de la Sentencia.

ciertas condiciones restrictivas de uso sobre la propiedad residencial del apelante que surgen del estudio de título y de la certificación registral que acompañan la demanda. Esbozan, que el 30 de junio de 2015, el apelante adquiere mediante compraventa la propiedad residencial número 1897 de la calle Narciso de la Urb. Santa María, finca número 13958 al folio 118 del tomo 1100 de Monacillos, en virtud de la Escritura Pública Número 83 que éste otorga ante notario,<sup>3</sup> a sabiendas de que la misma está sujeta a condiciones restrictivas de uso. Explican, que tales condiciones restrictivas limitan el uso de dicha propiedad a una sola vivienda unifamiliar (*single family dwelling*), cuyo propósito exclusivo es residencial (*shall be used except for residential purposes*).

Al respecto, explican que, en el caso específico de la Urb. Santa María, ésta se construye en solares que se segregan entre el 1953 y 1959, de la finca matriz número 13461 al folio 11 del tomo 532, inscripción primera (1ra);<sup>4</sup> para fines residenciales, en la que en cada solar sólo podría construirse una casa para vivienda de una sola familia. No obstante, alegan que el apelante decide dividir su propiedad en cinco (5) unidades para alquilarlas a corto plazo, para propósitos puramente comerciales.

Los apelados le imputan al apelante la operación de un comercio de alquiler sin contar con el Permiso de Uso del Municipio de San Juan, en clara violación al Reglamento de Ordenación Territorial de dicho municipio. A su vez, los apelados solicitan la emisión de un interdicto permanente que le prohíba al apelante, sus oficiales, agentes y a sus empleados, a continuar el uso

---

<sup>3</sup> DH números 6 y 9 de la *Sentencia*.

<sup>4</sup> DH número 5 de la *Sentencia*. Posteriormente, la finca matriz 13461 se traslada a la Sec. III de San Juan, bajo el número 27764 del sistema Karibe.

comercial y multifamiliar de la mencionada propiedad. Argumentan, que la multiplicidad de familias y arrendatarios que ocupan la propiedad del apelante ocasionan hacinamiento, congestión vehicular, acumulación desmedida de basura y pérdida de toda expectativa de tranquilidad y sosiego que se espera de una comunidad. Aseveran, que todo lo anterior les afecta sus derechos propietarios y calidad de vida.

Por su parte, el apelado presenta su *Contestación a demanda* en la que en lo pertinente, acepta ser el titular del inmueble en controversia y como tal, opta por dividirlo en cinco (5) apartamentos y alquilarlos para uso residencial<sup>5</sup> mediante contratos suscritos a largo plazo. Sin embargo, niega que su propiedad esté afecta a las cargas y gravámenes que surgen del Registro de la Propiedad. Indica, que las servidumbres que se reclaman en la demanda no aplican a todas las propiedades de la Urb. Santa María, sino a los solares particulares sobre los cuales se constituyen. Al respecto, argumenta que los cambios radicales en el vecindario y la localización de su propiedad, fuera del perímetro del control de acceso de la urbanización; hacen las restricciones irrazonables, opresivas e inoperantes. Explica, que ello altera el ejercicio de las condiciones restrictivas al no aplicar de igual forma a todos los solares.

Por último, expone que la condición misma le permite ir al Municipio de San Juan y solicitar un permiso comercial, por lo que informa que está en trámites de obtener los permisos correspondientes en la Oficina de Gerencia y Permisos de San Juan (OGPe-SJ) y así operar de acuerdo a la excepción dispuesta en las condiciones restrictivas.

---

<sup>5</sup> DH número 7 de la *Sentencia*.

Posteriormente, los apelados instan una *Moción solicitando permiso para enmendar demanda* a los fines de corregir el número de la finca del apelante, según consta en el Registro de la Propiedad; así como presentan la correspondiente *Moción solicitando permiso para enmendar demanda* y la *Demanda enmendada*. En ésta última, los apelados solicitan una sentencia declaratoria para que se ratifique la vigencia y aplicabilidad de ciertas condiciones restrictivas que surgen del Registro de la Propiedad, las cuales limitan el uso de la propiedad del apelante a una sola vivienda unifamiliar. Al respecto, puntualizan que dichas condiciones restrictivas establecen que ninguna edificación puede construirse, alterarse, localizarse o permitirse que permanezca en alguna finca, que no sea una vivienda independiente unifamiliar y de una altura máxima de dos pies y medio. A su vez, le solicitan al TPI que dicte interdicto permanente que le prohíba al apelante, sus oficiales, agentes y empleados a continuar el uso comercial y multifamiliar de la propiedad.

Así las cosas, y luego de que el TPI autorizara la enmienda a la demanda, el apelante incoa su *Contestación a demanda enmendada* mediante la cual, además de reiterar sus contestaciones anteriores; vuelve a admitir que subdividió su propiedad en apartamentos para ponerlos en el mercado de alquiler. Además, asevera que el acceso a su propiedad, tanto peatonal como vehicular, está fuera del área de control de acceso (cierre) y que el uso actual de su predio es uno residencial. Por último, reitera que los cambios acaecidos dentro del área restringida, así como las alteraciones sobrevenidas en los terrenos que le rodean, justifican que no se imponga la servidumbre.

Tras varios trámites procesales, los apelados instan una *Moción de sentencia sumaria* la cual acompañan con copias de las

declaraciones juradas de varios de los apelados; un par de cartas que expide la OGPe-SJ; un mapa de calificación de suelo; la Certificación Registral número 2018-014918-CERT de la finca número 13958 (finca del apelante) con fecha del 13 de agosto de 2018, en la cual se marca como el solar 31-S de Reparto Santa María del Barrio Monacillos de Río Piedras y se hace constar que enclava una casa de concreto, destinada para vivienda;<sup>6</sup> la Certificación Registral número 2018-016299-CERT de la finca número 27764 (finca matriz); estudio de título de la finca número 13958; y una copia del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan.

En síntesis, los apelados arguyen que no hay controversia en cuanto a que la propiedad del apelante ubica en una zonificación marcada como Distrito R-1 (distrito residencial de baja densidad poblacional)<sup>7</sup> y que dicho inmueble tiene un gravamen por unas condiciones restrictivas que limitan su uso a una sola residencia unifamiliar. Además, aseveran que tampoco está en controversia el carácter residencial y unifamiliar del vecindario. Por lo cual, manifiestan que no existe controversia sobre hechos esenciales, y que solo resta reconocer el derecho de la servidumbre en equidad que reclaman. Precisan, que las controversias de derecho se limitan a: (1) determinar si las condiciones restrictivas que se alegan en la demanda enmendada aplican a la propiedad del apelante, y si conforme a derecho, el apelante puede subdividir en apartamentos su propiedad para ponerlos bajo el mercado de alquiler; y (2) la procedencia de poner en vigor, mediante un interdicto permanente, una condición restrictiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

---

<sup>6</sup> DH número 10 de la *Sentencia*.

<sup>7</sup> DH número 8 de la *Sentencia*.

Explican, que según surge de la Certificación Registral número 2018-014918-CERT del 13 de agosto de 2018, la finca número 13958 perteneciente al apelante, tiene como condiciones restrictivas aquellas sobre edificación a favor de Reparto Santa María Incorporado, inscripción 1ra.<sup>8</sup> Asimismo, conforme a la Certificación Registral número 2018-016299-CERT del 29 de agosto de 2018, se desprende que la finca número 27764, a favor de la Corporación Reparto Santa María, es una finca matriz que surge de la agrupación de las fincas 12655, inscrita al folio 37 del tomo 509 de Río Piedras Norte y la finca 13458, inscrita al folio 11 del tomo 532 de Río Piedras Norte, inscripción primera (1ra).<sup>9</sup> A su vez, de la misma certificación registral se desprende que la finca matriz fue objeto de múltiples segregaciones, entre éstas, la que se realiza el 14 de mayo de 1956, para segregarla a favor del adquirente Belarmino Suárez, de la cual surge la finca número 13958, ahora propiedad del apelante.<sup>10</sup> Se añade, que la certificación registral mencionada expresa que la finca número 27764 está sujeta a condiciones restrictivas de construcción y uso a favor de la Corporación Reparto Santa María Incorporado, las cuales surgen de la Escritura Número 130 que se otorga el 2 de septiembre de 1953, en Río Piedras, según consta en la nota marginal al folio 11 del tomo 532 de Río Piedras Norte, inscripción primera (1ra).<sup>11</sup>

Las condiciones restrictivas de construcción y uso a favor de la Corporación Santa María Incorporado y que aparecen como cargas y gravámenes de la finca matriz número 27764 son las siguientes:

---

<sup>8</sup> DH número 11 de la *Sentencia*.

<sup>9</sup> DH número 12 de la *Sentencia*.

<sup>10</sup> DH números 13-14 de la *Sentencia*.

<sup>11</sup> DH número 15 de la *Sentencia*.

- A. All the protective covenants included in the zoning Regulations of the Puerto Rico Planning Board for the District Classified R-1, with the exception of those lots which the proper Puerto Rico Planning Board classifies for commercial purposes, in which case said lots will be covered by the protective covenants of the Puerto Rico Planning Board for Commercial lots.
- B. ...
- C. Not lot shall be used except for residential purposes with the exception of those lots which the Puerto Rico Planning Board classified for commercial purposes. No building shall be erected, altered, placed, or permitted to remain on any lot other than one detached single family dwelling not to exceed two and one half stories in height.  
[...].<sup>12</sup>

Finalmente, alegan que no existe controversia en que la propiedad del apelante es la única en el vecindario que ha sido dividida en múltiples apartamentos puestos en el mercado de alquiler con fines de lucro. Además, le solicitan al TPI a que emita un interdicto permanente para que se le prohíba al apelante que continúe con el arriendo de apartamentos en su propiedad.

En respuesta a la *Moción de sentencia sumaria* de los apelados, el apelante incoa una *Oposición a moción de sentencia sumaria* la cual acompaña con una declaración jurada del Sr. Brian Tenenbaun, agente autorizado de RAD-Mad San Juan III-D; una notificación de archivo de solicitud de caso sin jurisdicción de la OGPe-SJ con fecha del 5 de septiembre de 2018; una copia del resumen de trámite; una solicitud de consulta de construcción; un memorial explicativo sobre permiso de variación; copia del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan; un informe pericial del ingeniero y agrimensor Alex Hornedo; copia de la demanda; una foto del rótulo de presentación ubicado en la propiedad del apelante sobre legalización de mejoras interiores; varias fotos digitalizadas de los libros del Registro de la Propiedad con la registración de la finca del apelante; y fotos de varias residencias en la Urb. Santa María.

---

<sup>12</sup> DH número 16 de la *Sentencia*.



Aduce, que no procede dictar sentencia sumaria, toda vez que existen controversias sobre hechos materiales. Además, alega que la controversia de este caso no está madura. En esencia, el apelante formula que la existencia en el Registro de la Propiedad de un gravamen sobre servidumbre o condiciones restrictivas; constituye solo una de varias consideraciones. Resalta, que las servidumbres o condiciones restrictivas pueden quedar sin efecto por multiplicidad de factores, entre estos, los cambios radicales o incluso la manifestación de condiciones dispuestas en las propias servidumbres. A esos efectos, explica que en el área geográfica y en la Urb. Santa María existen cambios radicales que justifican que la condición restrictiva se atempere o modifique conforme al derecho regente y aplicable. Asevera, que no procede que se dicte sentencia sumariamente, pues la propia servidumbre cuyo cumplimiento se exige, dispone como excepción la obtención de permisos administrativos; los cuales están ante la consideración de la OGPe-SJ. Es decir, el apelante insiste en su reclamo de que, en este caso, no solo existe un cambio de circunstancias que justifican la atemperación de la servidumbre, sino que la propia servidumbre dispone para la obtención de permisos como excepción.

En cuanto a las controversias que están pendiente de adjudicar, el apelante asegura que en este caso es preciso determinar: (1) si las condiciones restrictivas impuestas por la servidumbre en equidad han sido abandonadas y/o renunciadas y/o modificadas a tal grado que han quedado inoperantes o no sirven su propósito; (2) si las condiciones restrictivas impuestas por la servidumbre en equidad, de estar vigentes, afectan a las propiedades que se encuentran fuera del control de acceso y del perímetro de la Urb. Santa María; (3) si su propiedad está fuera

del control de acceso y del perímetro de la Urb. Santa María; y (4) si el remedio que solicitan los apelados involucra una controversia real o justiciable, por cuanto la servidumbre establece como excepción, la obtención de permisos que están ante la consideración de la OGPe.<sup>13</sup>

Además, el apelante destaca que los apelados no probaron, con evidencia fehaciente, que no se han dado los cambios radicales en el vecindario que impliquen la modificación o desaparición de la servidumbre. Con relación a ello, argumenta que los apelados han tolerado o ignorado la existencia de violaciones a las condiciones restrictivas en otras propiedades de la urbanización. Indica, que las declaraciones juradas provistas por los apelados junto a su solicitud de sentencia sumaria rebaten la ocurrencia de cambios radicales en el vecindario, las cuales son suficientes para establecer como hecho incontrovertido, que ninguna otra propiedad de la urbanización, sujeta a la servidumbre, incumple con la misma. Al respecto, arguye que el informe pericial del agrimensor Alex Hornedo demuestra lo contrario.

En cuanto al alegado incumplimiento con el Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, el apelante explica que éste permite que se realicen excepciones mediante la presentación de una solicitud de cambio de clasificación. Asimismo, señala la existencia de hechos materiales en controversia, pues asevera que los apelados no presentaron prueba alguna sobre lo que alegan en la demanda enmendada como por ejemplo, la existencia de hacinamiento; problemas con la congestión vehicular y con los estacionamientos; el

---

<sup>13</sup> Si el reclamo de los apelados está maduro, por cuanto los permisos solicitados no han sido denegados.

rompimiento con la tranquilidad del vecindario; que su propiedad ubique dentro del control de acceso; el alquiler a corto plazo; y su condición de hostelero.

Ahora bien, aunque en su escrito el apelante estipula que su propiedad está dividida en cinco (5) apartamentos para alquiler; asegura que su uso no es contrario a la servidumbre. Aclara que su propiedad está destinada para uso residencial mediante arrendamiento a largo plazo. Asevera, que el uso que le da a su inmueble está en plena concordancia con el uso residencial que se le da a la Urb. Santa María. No solo porque está destinada a uso residencial, aunque en arriendo, sino porque su propiedad se encuentra fuera del perímetro del control de acceso formado por el perímetro de las Urbs. Santa María, San Francisco y San Ignacio.

Al respecto, asegura que la servidumbre que alegan lo apelados no aplica, está en desuso o no sirve su propósito; hay cambios radicales; el uso propuesto del inmueble no está reñido por cuanto se trata de un arrendamiento a largo plazo; y la permisiología se encuentra en pleno y vigente trámite. Asevera, que las necesidades y uso de las propiedades que con el tiempo se quedaron fuera del control de acceso, como la suya, cambiaron de uso residencial a uno con fines comerciales, independientemente de que el distrito territorial ostente la clasificación R-1.

En fin, el apelante sostiene que resulta patente e irrefutable que sí existen cambios radicales en el vecindario que ameritan descartar las condiciones restrictivas. Argumenta, que desde el 1953, fecha de construcción de las Urbs. Santa María, San Francisco y San Ignacio, el concepto residencial se ha ido modificando a tono con las necesidades del área. Concluye, que

como el concepto de la urbanización no contemplaba el control de acceso desde sus comienzos, la logística de sus calles y los cambios de uso de sus áreas traen como consecuencia que parte de su población quedara fuera de las áreas cerradas. Por ello, indica que las necesidades de los que residen adentro de la Urb. Santa María son diferentes a las de los que residen fuera del cierre de control de acceso, como lo es el caso de su propiedad.

Por su parte, los apelados instan una *Réplica a oposición a moción de sentencia sumaria* en la que reiteran que el apelante no controvertió los hechos con prueba admisible y fehaciente. Como hecho incontrovertido, los apelados indican que del Registro de la Propiedad que sobre el inmueble del apelante existe un gravamen con unas condiciones restrictivas que limitan su uso a una sola residencia unifamiliar. Enfatizan, en que el apelante divide su propiedad en cinco (5) unidades para usarla como casa de apartamentos para alquiler, y no como una residencia unifamiliar.

En cuanto al informe pericial, aducen que el mismo contiene opiniones legales que están fuera del ámbito de su competencia y de su peritaje, por lo que aseveran que éste se excede en sus facultades. Además, indican que dicho informe hace referencia a fotos sin autenticar. Asimismo, sostienen que el argumento del apelante con relación a su solicitud de permiso de uso y variación ante la OGPe es frívolo, contrario a derecho y no derrota la solicitud de sentencia sumaria porque las servidumbres en equidad no pierden vigencia ante la autorización de una orden o permiso ante la Junta de Planificación.

Igualmente, alegan que los hechos que el apelante dice que controvertió son inmateriales e irrelevantes a la controversia, pues aseveran que el apelado no demostró cambios radicales

relevantes, pues aquellos sobre la altura o sobre las propiedades en la periferia de la urbanización no afectan la servidumbre en cuestión. Además, sostienen que como cuestión de derecho, procede reconocer la aplicación de la servidumbre en equidad a la propiedad del apelante por ello surgir del Registro de la Propiedad. A su vez, aseveran que debido a que el apelante admitió que arrienda cinco (5) apartamentos en su propiedad, es suficiente para establecer que no se cumple con la condición de vivienda residencial y unifamiliar.

Asimismo, expresan que la excepción dispuesta en las condiciones restrictivas se circunscribe a los solares que la Junta de Planificación clasifica como comerciales al momento de registrarse la servidumbre. Que la restricción de uso aquí aplicable está inscrita previamente al control de acceso y opera, aun cuando la propiedad esté fuera del control de acceso. Por último, se reiteran en que no existe controversia en cuanto a que las propiedades en la Urb. Santa María son residencias o solares recreacionales de uso unifamiliar. Por lo anterior, los apelantes se reiteran que en este caso, lo que procede es que se dicte sentencia sumariamente a su favor, ya que los documentos que acompañan su moción de sentencia sumaria demuestran que no hay alegados cambios radicales en el vecindario que ameriten descartar las condiciones restrictivas.

Mientras, el apelante presenta una *Dúplica a réplica en oposición a moción en solicitud de sentencia sumaria*. En ella, sostiene sus anteriores argumentos de que las realidades vecinales que *de iure* justifican la atemperación de la servidumbre. Al respecto, asevera que la servidumbre se convierte en irrazonable debido a los cambios en el área gravada. Asegura que, aun cuando las variaciones administrativas no pueden alterar las

servidumbres registrales, en este caso, la propia servidumbre dispone que la clasificación territorial sí puede alterar el uso permitido en una finca. Explica, que el remedio interdictal que solicitan los apelados puede tener el efecto de confiscar el disfrute de la propiedad que tanto la reglamentación sobre ordenamiento territorial como la propia servidumbre permiten. Añade, que las objeciones de los apelados en cuanto a la prueba son de carácter genérico. Por último, el apelante expresa que las declaraciones juradas de los apelados son insuficientes para determinar que no hay controversias de hechos materiales, como la no existencia de cambios radicales en el vecindario y violaciones a las condiciones restrictivas.

Por su parte, los apelados incoan un escrito que intitulan *Tríplica* en respuesta a la *Dúplica* del apelante mediante la cual repiten los argumentos que esbozan en sus escritos anteriores. A saber, que la propiedad del apelante tiene un gravamen con ciertas condiciones restrictivas, entre estas, la limitación de su uso a una sola residencia familiar. Asimismo, indican que el apelante admitió la división de su propiedad en cinco (5) apartamentos que ha puesto en el mercado de alquiler. Por último, le recuerdan al TPI que no existe evidencia de cambios radicales que ameriten derogar las condiciones restrictivas en la Urb. Santa María. En respuesta, el apelante insta una *Moción en reacción* en la cual manifiesta que los apelados lo que hacen es presentar escritos desmedidamente. No obstante, recalca que los apelados han aceptado los cambios en el vecindario en la periferia de la comunidad.

Así las cosas, el 15 de marzo de 2019, se realiza una inspección ocular en la Urb. Santa María, con la presencia de todas las partes. En la misma, el TPI observa el área donde ubica la

propiedad del apelante y las propiedades circundantes a la misma; las carreteras colindantes con UNDARE; el interior de las urbanizaciones que componen UNDARE; y, las fincas que el apelante aduce que están destinadas a uso comercial, las cuales ubican en las calles Sauco y Romerillo y en la Ave. De Diego.

Finalmente, el 1ro de abril de 2019, el TPI atiende los planteamientos expuestos por las partes. Luego de considerar la jurisprudencia y el derecho aplicable y de formular los hechos que no están en controversia, el TPI dicta una *Sentencia* mediante la cual declara ha lugar la *Moción de sentencia sumaria* de los apelados a los efectos de disponer que la propiedad del apelante que ubica en la Urb. Santa María está sujeta a condiciones restrictivas que limitan su uso a uno residencial y unifamiliar.<sup>14</sup> En su consecuencia, el foro apelado emite un interdicto permanente en contra del apelante mediante el cual le ordena el cese y desista de alquilar su propiedad. Dicho foro, concluye que el apelante no probó cambios radicales que ameritasen determinar que la servidumbre en equidad quedó inoperante ante los mismos. Argumentó, que los cambios ocurridos fueron en la periferia, mientras en el interior de UNDARE se mantiene el uso residencial y unifamiliar de las fincas a tenor con la servidumbre en equidad, de manera que su valor y beneficio para los predios dominantes aún subsiste. Finalmente, el TPI concluye que el apelante violó las condiciones restrictivas al hacer un uso multifamiliar de su propiedad.

Insatisfecho, el 2 de mayo de 2019, el apelante acude ante este Tribunal mediante un recurso de apelación a los efectos de alegar que el TPI erró:

---

<sup>14</sup> Notificada el 4 de abril de 2019.

Al adjudicar el caso de autos sumariamente, al amparo de una inspección ocular, de cuya acta no surge el trámite y hechos observados que formarían parte de autos, con el valor probatorio que corresponda, y sin hacer constar las exterioridades de la cosa inspeccionada, según dispuesto en las Reglas de Evidencia y el Código Civil de Puerto Rico.

Al adjudicar sumariamente un caso de naturaleza compleja, en el que subsisten genuinas controversias de hecho y se plantean defensas afirmativas reconocidas jurisprudencialmente, las cuales no han sido rebatidas.

Al determinar sumariamente que la propiedad de la parte apelante no se encuentra en la periferia de la urbanización, la inexistencia de cambios radicales en el área, y la inmaterialidad del hecho de que la propiedad se encuentra fuera del control de acceso aún cuando tales hechos fueron rebatidos según surge de la Opinión Pericial emitida por el agrimensor Alex Hornedo.

Al adjudicar el caso de autos sumariamente, al amparo de una inspección ocular, de cuya acta no surge el trámite y hechos observados que formarían parte de autos, con el valor probatorio que corresponda, y sin hacer constar las exterioridades de la cosa inspeccionada.

Posteriormente, este foro apelativo emite una *Resolución* para ordenarle a los apelados a presentar su alegato. Además, ordenamos elevar los autos originales de este caso. En cumplimiento con nuestra *Orden*, los apelados instan oportunamente su escrito intitulado *Alegato de la parte apelada*. Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, procedemos a resolver el presente recurso.

## -II-

### **A. Presunción de corrección de las sentencias de los foros judiciales**

Al revisar una determinación de un foro de menor jerarquía, los tribunales revisores tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso.<sup>15</sup> Como regla general, los foros apelativos no tenemos

---

<sup>15</sup> *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013).



facultad para sustituir las determinaciones de hechos del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones.<sup>16</sup> De manera, que si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable, ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso.<sup>17</sup> Sin embargo, la norma de deferencia antes esbozada encuentra su excepción y cede, cuando la parte promovente demuestra que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.<sup>18</sup>

Por *discreción*, se entiende el tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción.<sup>19</sup> No obstante, *el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad.*<sup>20</sup> A esos efectos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha enumerado situaciones que constituyen un abuso de discreción:

*[c]uando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos.*<sup>21</sup>

Esta normativa aplica igualmente a casos resueltos al amparo de la Regla 36 de Procedimiento Civil, toda vez que el

<sup>16</sup> *Íd.*, pág. 771; *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007).

<sup>17</sup> *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, págs. 434-435; *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

<sup>18</sup> *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012).

<sup>19</sup> *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> *Ramírez v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320, 340-341 (2002).

principio rector que habrá de guiar a los foros primarios al resolver la procedencia de una solicitud de sentencia sumaria es el sabio discernimiento, por ser dicho mecanismo un remedio discrecional.<sup>22</sup> De lo contrario, se podría despojar a un litigante de su día en corte, en violación a su derecho constitucional a un debido proceso de ley.<sup>23</sup>

### **B. La sentencia sumaria**

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. La misma procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho.<sup>24</sup>

En nuestro ordenamiento, el mecanismo de sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil.<sup>25</sup> Primeramente, la parte que promueve la solicitud de sentencia sumaria deberá presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o parte de la reclamación.<sup>26</sup> Conforme a esta regla, para emitir una adjudicación de forma sumaria es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, o alguna otra evidencia,

---

<sup>22</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36; *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013).

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015).

<sup>25</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.

<sup>26</sup> Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y R. 36.2.

surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, se debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.<sup>27</sup> Sin embargo, de haber duda sobre la existencia de una controversia de hecho, esta debe resolverse contra la parte que presenta la solicitud de sentencia sumaria.<sup>28</sup>

Es preciso señalar, que nuestro ordenamiento procesal dispone de manera específica los requisitos de forma que deben cumplir tanto la parte promovente de la moción de sentencia sumaria como la parte que se opone a esta.<sup>29</sup> Por ello, la parte promovente debe incluir en su solicitud, el listado de hechos no controvertidos, desglosados en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, debe especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y otra prueba admisible que lo apoya.<sup>30</sup> A su vez, la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente.<sup>31</sup> Por consiguiente, la numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido.<sup>32</sup>

Por su parte, la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, establece que las declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción de sentencia sumaria deberán estar basadas en el

---

<sup>27</sup> Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

<sup>28</sup> *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR 714, 610 (1986).

<sup>29</sup> Reglas 36.3(a) y 36.3(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 y 36.3(b).

<sup>30</sup> *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

<sup>31</sup> *Íd.*

<sup>32</sup> *Íd.*, págs. 433-434.

conocimiento personal del declarante y no en prueba de referencia.<sup>33</sup> Es decir, habrán de contener hechos que serían admisibles en evidencia.<sup>34</sup> Dicha Regla establece que:

Las declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción se basarán en el conocimiento personal del (de la) declarante. Contendrán aquellos hechos que serían admisibles en evidencia y demostrarán afirmativamente que el (la) declarante está cualificado(a) para testificar en cuanto a su contenido. Copias juradas o certificadas de todos los documentos, o de partes de éstos en que se haga referencia a una declaración jurada, deberán unirse a la misma o notificarse junto con ésta. El tribunal podrá permitir que las declaraciones juradas se complementen o se impugnen mediante deposiciones o declaraciones juradas adicionales.

Por otro lado, 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.<sup>35</sup> Es por ello que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad y haber demostrado que la otra parte no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de las alegaciones y de los documentos que obren en el expediente.<sup>36</sup> De igual forma, toda relación de hechos propuesta por cualquiera de las partes que se encuentre sustentada según exige dicho precepto podrá considerarse como admitida "a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla".<sup>37</sup>

---

<sup>33</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.5.

<sup>34</sup> *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, supra.

<sup>35</sup> *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 727 (1994).

<sup>36</sup> *Benítez et als. v. J & J*, 158 DPR 170, 177 (2002).

<sup>37</sup> Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, 36.3(d).

Como parte del esquema para disponer de una solicitud de sentencia sumaria, se le concede también al tribunal la potestad de excluir aquellos hechos propuestos por cualquiera de las partes que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene.<sup>38</sup> Más aún, el juzgador no viene obligado a tomar en cuenta aquellas porciones de declaraciones juradas o de cualquier otra evidencia admisible que no hayan sido expresamente citadas por la parte en la relación de hechos correspondiente de su escrito.<sup>39</sup> Esto quiere decir que, si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación.<sup>40</sup> No obstante, el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica que necesariamente proceda la sentencia sumaria.<sup>41</sup>

Cónsono con la norma descrita, 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 se pueda derivar de ellos.<sup>42</sup> Igualmente, aunque en el proceso de considerar una solicitud de sentencia sumaria el tribunal retiene la discreción de examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que ha sido omitida por las partes, éste no viene obligado a hacerlo. Puede, conforme al mecanismo

---

<sup>38</sup> Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, *supra*.

<sup>39</sup> *Íd.*

<sup>40</sup> *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 433.

<sup>41</sup> *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004).

<sup>42</sup> *Corp. Presiding Bishop. v. Purcell*, *supra*, pág. 720.

actual, obviar material que las propias partes hayan pasado por alto en sus escritos y resolver estrictamente a base de lo que haya sido presentado acatando el método procesal consignado en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil.<sup>43</sup>

Por otro lado, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que cuando en virtud de una moción se dicta una sentencia que no dispone de la totalidad del pleito, o cuando se deniega el remedio solicitado, el Tribunal tendrá la obligación de resolver formulando una determinación de los hechos controvertidos e incontrovertidos que sean esenciales y pertinentes. La mencionada Regla dispone que:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

En atención a la precitada Regla, ante una moción de sentencia sumaria, los tribunales tienen el deber de establecer los hechos que no están en controversia y los que sí lo están. Tales determinaciones de hechos controvertidos e incontrovertidos facilitan el desfile de prueba, pues los hechos incontrovertidos se dan por probados. Asimismo, colocan a los tribunales apelativos en posición de ejercer su facultad revisora. Así, como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente

---

<sup>43</sup> *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 433.

una sentencia. En esta tarea, solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar 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.<sup>44</sup> Cónsono con lo anterior, existe un nuevo estándar de revisión judicial a nivel apelativo al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria, a saber:

*Primero*, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en cuanto a que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y tampoco adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

*Segundo*, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

*Tercero*, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación se puede hacer en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al

---

<sup>44</sup> *Vera v. Dr. Bravo*, supra, pág. 334.

listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.

*Cuarto* y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.<sup>45</sup>

El estándar de revisión judicial de las sentencias adjudicadas sumariamente responde a la intención de cumplir con el contenido de la Regla, pues independientemente del resultado de la moción, su adjudicación tiene el efecto de establecer los hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están.<sup>46</sup> La determinación de los hechos controvertidos y los que no lo están a nivel apelativo adelanta el litigio, reduce el tiempo y recursos invertidos, evitando que las partes queden en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada.<sup>47</sup> De igual forma, facilita el proceso de revisión judicial de la última instancia judicial.<sup>48</sup>

### **B. Las servidumbres en equidad**

Las servidumbres en equidad, también denominadas condiciones restrictivas o restricciones voluntarias, son limitaciones al derecho de propiedad.<sup>49</sup> Frecuentemente, se utilizan para conservar la configuración arquitectónica o urbanística de un proyecto dentro de parámetros determinados.<sup>50</sup> Esto se logra cuando se limitan las facultades de todo futuro adquirente respecto a la edificación de obras nuevas; los cambios que pueden hacer en las obras ya hechas; y, a los usos a los que

---

<sup>45</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra.

<sup>46</sup> *Íd.*

<sup>47</sup> *Íd.*

<sup>48</sup> *Íd.*

<sup>49</sup> *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber y su esposa Abigail Marrero Pérez*, Res. 6 de agosto de 2019, 2019 TSPR 137, 203\_\_\_\_\_ (2019).

<sup>50</sup> M.J. Godreau y A.I. García Saúl, *Servidumbres y Conservación*, 67 (Núm. 2) Rev. Jur. U.P.R. 249, 301 (1998).



puede destinarse una propiedad.<sup>51</sup> Es decir, las servidumbres en equidad son "cláusulas restrictivas 'a beneficio de los presentes y futuros adquirentes' que imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial...".<sup>52</sup>

Ahora bien, para que las mencionadas limitaciones sean válidas y eficaces, se requiere que éstas: (i) sean razonables; (ii) que se establezcan como parte de un plan general de mejoras; (iii) que consten de forma específica en el título de la propiedad; y (iv) que se inscriban en el Registro de la Propiedad.<sup>53</sup> Ya inscritas en el Registro de la Propiedad, las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad adquieren un rango de contratos privados de naturaleza real, y constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*.<sup>54</sup>

En términos jurídicos, la servidumbre en equidad se considera que es un contrato entre el dueño de la propiedad a urbanizar y los titulares, mediante el cual el primero, grava unilateralmente su propio predio y delimita las condiciones que respetarán los futuros residentes de la urbanización (los titulares). Una vez se enajenan los solares, los titulares aceptan cumplir dichas condiciones cuando compran las residencias en la urbanización o proyecto.<sup>55</sup> A esos efectos, por ser contratos privados de naturaleza real, el principio rector para determinar el significado y el alcance de las condiciones restrictivas de una

---

<sup>51</sup> *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber y su esposa Abigail Marrero Pérez*, supra; *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 384 (2003).

<sup>52</sup> *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber y su esposa Abigail Marrero Pérez*, supra; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 534-535 (2002).

<sup>53</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, supra a la pág. 383; *Lawton v. Rodríguez*, 35 DPR 487 (1926).

<sup>54</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, supra a la pág. 384; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346 (1986).

<sup>55</sup> *Íd; Rodríguez, et al. v. Gómez, et al.*, 156 DPR 307, 312 (2002).

servidumbre en equidad es conocer la voluntad real de las partes al momento de establecer las restricciones sobre las propiedades.<sup>56</sup> En otras palabras, lo realmente importante al interpretar las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad es conocer cuál fue el verdadero fin que se perseguía al gravar las propiedades mediante la servidumbre en equidad.<sup>57</sup>

Se sabe, que las servidumbres en equidad pueden modificarse o extinguirse de varias formas, a saber: (1) por acuerdo de los interesados, ya sea mediante rescisión total o parcial o mediante la constitución de nuevas restricciones que alteren las anteriores; (2) por el transcurso del tiempo o por realizarse la condición, si las restricciones se constituyeron a plazo o condicionalmente; (3) por confusión, si se reúne en una misma persona la propiedad de todos los predios sirvientes y dominantes; (4) por renuncia o abandono de los propietarios que se benefician de la servidumbre, mediante conducta que demuestre la intención concluyente de renunciar o abandonarla; (5) por expropiación forzosa del predio sirviente, si las condiciones restrictivas son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado; y (6) cuando cambios radicales del vecindario no solo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre.<sup>58</sup> En el caso específico de *cambios del vecindario*, es preciso que éstos sean de carácter tan radical y permanente que lleguen al punto de impedir sustancialmente la consecución de las ventajas y de los beneficios

---

<sup>56</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, supra.

<sup>57</sup> *Íd.*

<sup>58</sup> *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber y su esposa Abigail Marrero Pérez*, supra; *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 261-262 (1959).

establecidos por las condiciones establecidas en las servidumbres en equidad.<sup>59</sup> Es decir, el cambio ocurrido tiene que ser de tal naturaleza que haya dejado sin valor sustancial el convenio o restricción en cuanto a la parte dominante residencial.<sup>60</sup> Dichos cambios, tienen que ser tan radicales que la restricción resulta irrazonable y opresiva, destruyendo el valor que tenía el convenio original.<sup>61</sup> Adviértase, que el análisis a seguir lo es el de, si por razón de cambios radicales en las condiciones del vecindario, resulta imposible lograr el propósito que persigue la servidumbre en equidad. Es, entonces, cuando está modificada o extinguida.<sup>62</sup>

Para que los *cambios del vecindario* justifiquen poner fin a una restricción, se requiere que se configuren los siguientes tres requisitos: (1) dichos cambios tienen que convertir la restricción en una carga irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente; (2) destruir el valor que de otro modo tendría la restricción para los dueños de los predios dominantes; y (3) frustrar por completo y permanentemente el propósito u objeto de la restricción y, además, afectar la totalidad de los solares comprendidos dentro del área restringida.<sup>63</sup> Nótese, que los *cambios del vecindario* tienen que afectar, tal cual se señala, a la totalidad de los solares comprendidos dentro del área restringida. No basta que una parte de dicha área, situada al borde o a orillas del distrito que no está sujeto a las restricciones, sufra el impacto de los referidos cambios, si hay solares o porciones interiores del área restringida que todavía pueden recibir las ventajas y beneficios establecidos a su favor mediante la servidumbre equitativa. Es decir, las restricciones no pueden

---

<sup>59</sup> *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 361.

<sup>60</sup> *Macatee v. Biascochea*, 37 DPR 1, 10-11 (1927).

<sup>61</sup> *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 361.

<sup>62</sup> *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra, a la pág. 542.

<sup>63</sup> *Colón v. San Patricio Corporation*, supra.

extinguirse mediante un proceso gradual de abrogación que empieza con los solares al borde del área restringida y se extiende paso a paso hasta las porciones o solares situados en el centro de los terrenos restringidos.<sup>64</sup>

No obstante, mientras las servidumbres en equidad no se modifiquen o se extingan, éstas instituirán derechos reales que deberán respetarse. Por consiguiente, el dueño de un predio sujeto a condiciones restrictivas puede hacer efectivo su derecho e impedir o evitar el incumplimiento con las servidumbres de equidad mediante el recurso de *injunction*.<sup>65</sup> En tal caso, basta probar la violación de la servidumbre para que se justifique la utilización del recurso de *injunction*, sin necesidad de que se prueben daños reales o perjuicios sustanciales.<sup>66</sup> Mientras, cuando se alega la extinción de la condición, el mecanismo idóneo es la sentencia declaratoria.<sup>67</sup>

Por su parte, un demandado puede oponer contra tal recurso, todas las defensas que le otorguen los principios de equidad, entiéndase: (1) consentimiento (*acquiescence*); (2) conciencia impura (*unclean hands*); (3) incuria (*laches*); (4) impedimento (*estoppel*).<sup>68</sup> El demandado, también puede plantear como defensa la extinción o modificación de la servidumbre.<sup>69</sup> Sin embargo, las servidumbres en equidad no pueden ser modificadas ni alteradas a través de un reglamento.<sup>70</sup>

---

<sup>64</sup> *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra, pág. 543; *Colón v. San Patricio Corp.*, supra, pág. 265.

<sup>65</sup> *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber y su esposa Abigail Marrero Pérez*, supra; *Residentes Parkville v. Díaz*, supra a la pág. 384; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, a las págs. 353-354 (1986).

<sup>66</sup> *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra, a la pág. 537; *Colón v. San Patricio Corp.*, supra, a la pág. 259.

<sup>67</sup> *Colón v. San Patricio Corp.*, supra, pág. 263.

<sup>68</sup> *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, págs. 353-54.

<sup>69</sup> *Íd.*

<sup>70</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 166 DPR 255 (2006).

De otra parte, al considerar la posible *extinción* o *modificación* de las servidumbres, los tribunales debemos evaluar los siguientes factores: (1) el tamaño del área sujeta a las restricciones —pues un área pequeña sería más vulnerable y sus solares estarían más expuestos a los embates de los cambios en la periferia que lo que ocurre en un sector más grande—; (2) la localización de los cambios ocurridos con respecto al área restringida; (3) el tipo de cambio; (4) los cambios en la infraestructura, particularmente, en el patrón de tránsito; (5) la extensión y naturaleza de los usos comerciales, industriales o institucionales en las áreas circundantes; (6) el valor de los terrenos residenciales en comparación con los comerciales; (7) la conducta de las partes y sus predecesores; (8) el término por el cual se impusieron las restricciones.; y (9) el cambio ocurrido en la zonificación del área y sus alrededores al igual que los reglamentos de zonificación desarrollados y las excepciones y variaciones concedidas en el sector. Estos cambios habidos en la zonificación deben ser considerados, pero no deben ser, sin embargo, determinantes.<sup>71</sup>

Al examinar las alegadas modificaciones pueden considerarse tanto los cambios acaecidos dentro del área restringida, como las alteraciones sobrevenidas en los terrenos que la rodean.<sup>72</sup> Sin embargo, los cambios en el sector restringido deben tener más peso que los ocurridos en el área que lo rodea. Normalmente, no se debe dejar sin efecto una restricción porque han ocurrido cambios en la periferia, si el área gravada no se ha deteriorado. Dichos cambios tienen que ser, además, radicales y

---

<sup>71</sup> *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra.*

<sup>72</sup> *Colón v. San Patricio Corporation, supra.*

permanentes.<sup>73</sup> Al evaluar todas estas circunstancias, un tribunal debe asegurarse de que las restricciones continuarán siendo beneficiosas para los dueños de los solares afectados.<sup>74</sup>

Por último, es sabido que una vez se reconoce la servidumbre en equidad, los tribunales debemos hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes que se refleja 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.<sup>75</sup> Esto, porque el término de uso comercial ha sido interpretado por la doctrina de manera tan abarcadora, que prácticamente equivale a una negación del uso residencial.<sup>76</sup> En estos casos, nuestra función consiste en que, una vez reconocemos la validez y vigencia de la servidumbre en equidad, hacemos cumplir a cabalidad las mismas. Ello, tiene como finalidad preservar la voluntad de las partes plasmada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad, a menos que éstas sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público.<sup>77</sup>

### **-III-**

El apelante plantea que no procede dictar sentencia sumaria en este caso, porque las servidumbres en equidad, en particular, las restricciones al uso únicamente residencial sobre las propiedades ubicadas en la Urb. Santa María se convirtieron en condiciones irrazonables por abandono, renuncia, cambios radicales en el vecindario, o incluso, por manifestaciones de condiciones dispuestas en las propias servidumbres. En síntesis, asevera que el uso de que le ha dado a su inmueble está en plena concordancia con el uso residencial que a esta fecha se le da a la

---

<sup>73</sup> *Íd.*

<sup>74</sup> *Íd.*

<sup>75</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 386.

<sup>76</sup> *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, 138 DPR 282, 292-293 (1995).

<sup>77</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, supra.

Urb. Santa María. Argumenta, que su propiedad, no sólo está destinada a uso residencial (aunque en arriendo), sino porque su propiedad está fuera del perímetro del control de acceso de la misma. Por consiguiente, reclama que la naturaleza y el uso que podría darle a su propiedad se vio afectado por los cambios radicales existentes en el vecindario que provocaron que se descartasen las condiciones restrictivas impuestas.

Luego de analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria de los apelados, los incluidos con la moción en oposición del apelante y aquellos que obran en el expediente judicial y de aplicar el nuevo estándar de revisión judicial a nivel apelativo, concluimos que en este caso existen hechos esenciales en controversia que deben resolverse en un juicio plenario. Por ello, en fiel cumplimiento con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia interpretativa, como foro intermedio hemos identificado y enumerado trece (13) hechos controvertidos. En específico, los hechos materiales que están en controversia son los siguientes:

- (1) Si las condiciones restrictivas impuestas por la servidumbre en equidad fueron abandonadas y/o renunciadas y/o modificadas a tal grado, que se tornaron están inoperantes e inservibles.
- (2) Si en efecto, los cambios radicales en el vecindario de la Urb. Santa María ameritan descartar las condiciones restrictivas impuestas por la servidumbre en equidad.
- (3) Si las condiciones restrictivas impuestas por la servidumbre en equidad, de estar vigentes, afectan a las propiedades que se encuentran fuera del control de acceso y perímetro de la Urb. Santa María.
- (4) Si la propiedad del apelante se encuentra fuera del control de acceso y perímetro de la Urb. Santa María y si le es de aplicación las condiciones restrictivas que afectan a las propiedades que sitas dentro del dicho control de acceso y perímetro de las Urbs. Santa María, San Francisco y San Ignacio.
- (5) Si la servidumbre en equidad provee, como excepción, la obtención de los permisos.

- (6) Si las condiciones restrictivas proveen para el uso al cual el apelante destina el inmueble.
- (7) Si el uso propuesto al inmueble del apelante (arrendamiento a largo plazo o casa de apartamentos) está reñido con las condiciones restrictivas impuestas por la servidumbre en equidad.
- (8) Si las necesidades de los residentes de las viviendas que ubican dentro del control de acceso son diferentes a aquellas de los residen fuera de dicho control.
- (9) Si las necesidades y uso de las propiedades fuera del control de acceso cambiaron, a pesar de tener la clasificación R-1.
- (10) Si en efecto, de la inspección ocular se identificaron propiedades fuera del perímetro del control de acceso que hayan sufrido cambios de uso residencial a uso comercial, aun cuando mantienen la clasificación R-1 y R-2. Además, si surge que la propiedad del apelante queda circundante de propiedades que han sido destinadas a uso comercial.
- (11) Si el uso para el cual el apelante ha destinado su propiedad es para uno de hospedería u hostelero o si está destinada para alquiler a largo plazo.
- (12) Si el apelante ha sido discriminado por hacer valer en su propiedad, las condiciones restricciones, a pesar de que ésta ubica fuera del control de acceso y en la periferia de la Urb. Santa María, mientras los apelados ignoran a otras propiedades que operan comercios con una zonificación R-1 y R-2 o violan la altura permitida por la servidumbre o mantienen estructuras no permanentes.
- (13) Si por décadas, los residentes de las urbanizaciones de UNDARE han tolerado los cambios que han modificado las condiciones restricciones de dicho vecindario.

Adviértase, que son varios los hechos materiales en controversia que deben dirimirse en un juicio plenario. De otra parte, acogemos de la *Sentencia* apelada todos los hechos materiales incontrovertidos que allí se enumeran del 1 al 46.

Sin embargo, el TPI resuelve sumariamente el caso de epígrafe. Al así dictaminar, concluimos que el foro apelado abusó de su discreción. Entendemos que la prueba documental presentada no es suficiente para adjudicar la causa de acción de epígrafe mediante el mecanismo de la sentencia sumaria. En vista de que debemos examinar el expediente de la manera más



favorable hacia la parte que se opuso a la *Moción de Sentencia Sumaria*, determinamos que este caso debe ser devuelto al TPI para que se continúen con los procedimientos en un juicio en su fondo en donde las partes tengan la oportunidad de presentar la prueba en apoyo sus respectivos argumentos.

**-IV-**

Por las razones expuestas, revocamos la sentencia apelada a los efectos de ordenar la continuación de los procedimientos en dicho foro, mediante la celebración de un juicio plenario.

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