

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

JAIME A. VÁZQUEZ  
VELÁZQUEZ Y SU ESPOSA,  
YOSELIN SOTO GUZMÁN

Apelantes

v.

MONTEHIEDRA COMMUNITY  
ASSOCIATION, INC.

Apelados

KLAN201901202

APELACION  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala San Juan

Civil Núm.:  
SJ2018CV08667

Sobre:  
*Injunction*  
Servidumbres en  
Equidad

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Surén Fuentes y el Juez Torres Ramírez

Surén Fuentes, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2019.

Comparecen el Sr. Jaime A. Vázquez Velázquez (señor Vázquez Velázquez) y la Sra. Yoselin Soto Guzmán (señora Soto Guzmán) (ambos, los apelantes) y solicitan la revocación de la Sentencia emitida y notificada el 23 de septiembre de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia Sala de San Juan (TPI o foro primario). Mediante la referida Sentencia, el foro primario declaró Con Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por Montehiedra Community Association, Inc., y desestimó con perjuicio la Demanda de *Injunction* presentada por los apelantes, en la que solicitaron una orden de cese y desista contra Montehiedra Community Association Inc., entidad que les denegó la autorización para la realización de ciertas obras de remodelación en su propiedad, por ser contrarias a las servidumbres de equidad y condiciones restrictivas que gravan la Urbanización Montehiedra.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, confirmamos la Sentencia apelada.

## I

Procedemos a exponer el trasfondo fáctico y procesal del presente caso, sobre el cual no existe controversia.

La Urbanización Montehiedra es una comunidad residencial con control de acceso y sujeta a restricciones y servidumbres en equidad constituidas en la Escritura Número 23 de 30 de julio de 1992, otorgada ante la notaria Zoraida Cruz Torres y titulada *Deed of Declaration of Covenants, Conditions and Restrictions for the Montehiedra Community* (Escritura de Condiciones Restrictivas), y su implementación está a cargo de la apelada, Montehiedra Community Association Inc., (MCA, o parte apelada).

El Comité de Modificaciones de MCA es el organismo creado en la *Escritura de Condiciones Restrictivas*, para llevar a cabo la evaluación y aprobación de alteraciones a las viviendas y además, el ente capacitado para interpretar las disposiciones del Design Review Manual (Manual de Diseño). El Artículo V del Manual de Diseño dispone expresamente lo siguiente; “*In no instance may any modification be allowed to remain which violates any of the Covenants, or supplemental Declarations, or this Design Review Manual.*”

Dicho Manual de Diseño contempla la creación de un comité para unidades de nueva construcción y además sus disposiciones están dirigidas a regular la construcción en los solares que el desarrollador del proyecto mantuvo y vendió sin construcción alguna. Estas funciones han sido ejercidas por el Comité de Modificaciones de la MCA. Las residencias allí construidas no siguen estrictamente el patrón o modelo específico del resto de las secciones de la urbanización, sino que se trata de construcciones personalizadas (*custom*).

Los apelantes son propietarios de una residencia ubicada en la Calle Turpial 229 de la Urbanización Montehiedra, adquirida en virtud de la Escritura de Compraventa otorgada el 11 de abril de 2018, ante la Notaria Pública Mónica Tabales Maldonado. Éstos compraron materiales tales como puertas de garaje color gris (*Ice Blue*), ventanas color gris (*Blue Green*) y puertas para ser instaladas en la propiedad sin haber solicitado autorización para ello. Además, contrataron personal para realizar operaciones y remodelar su propiedad a quienes el 14 de junio de 2018 se les prohibió el acceso a la Urbanización Montehiedra. No obstante, el Comité de Modificaciones de MCA no autorizó la realización de las obras proyectadas por los apelantes.

La propiedad localizada en la Calle Tórtola Número 168 tiene instaladas puertas de garaje y ventanas en el color gris que interesan los apelantes que MCA le autorice en su residencia, ubicada en la Calle Turpial 229 de la Urbanización Montehiedra. Sin embargo, la propiedad de la Calle Tórtola Número 168 es la única con esas características y ubica en uno de los solares que el desarrollador del proyecto mantuvo y vendió sin construcción alguna, para que el adquirente escogiera el modelo y diseño personalizado (*Custom*) evaluado por el Comité de Modificaciones. **Por el contrario, la residencia de los apelantes, ubicada en la Calle Turpial 229 no ubica en un solar de los reservados por el desarrollador para la venta sin construcción mediante un modelo y diseño personalizado (*Custom*), sino que es una residencia construida utilizando el modelo uniforme determinado.** El Comité de Modificaciones nunca ha aprobado la instalación de puertas de garaje y ventanas de color gris como las interesadas por los apelantes en las residencias que fueron construidas utilizando el modelo uniforme.

El 15 de junio de 2018 el señor Vázquez Velázquez solicitó a MCA solicitud de modificaciones para la evaluación del Comité y el 19 de junio de 2018 el Comité de Modificaciones notificó a éste que no se aprobaba el color gris propuesto para las ventanas. El 20 de junio de 2018 los apelantes solicitaron reconsideración a la MCA y el 27 de julio de ese año MCA les informó que el Comité de modificaciones se reafirmaba en su posición.

Mediante carta de 13 de agosto de 2018 los apelantes reclamaron a MCA que la denegatoria del Comité de Diseño a la autorización solicitada, se le notificó fuera de término. Tras varias comunicaciones entre las partes la MCA cursó comunicación a los apelantes en la que reafirmó su denegatoria a la autorización solicitada.

El **10 de octubre de 2018** los apelantes presentaron *Demanda de Interdicto Preliminar y Permanente; Sentencia Declaratoria* ante el TPI, contra Montehiedra Community Association, En dicha Demanda los apelantes solicitaron al foro primario que expidiera orden de interdicto contra MCA. En ajustada síntesis, los apelantes alegaron que tras adquirir un inmueble ubicado en la Calle Turpial 229 de la Urbanización Montehiedra, compraron materiales y contrataron personal para realizar operaciones y remodelar su propiedad y que el Comité de Modificaciones de MCA no autorizó la realización de las obras proyectadas porque incumplían con los criterios del Manual de Diseño de la MCA. Los apelantes reclamaron la aprobación de modificaciones que le fueron denegadas por MCA. Razonaron los apelantes que tras solicitar reconsideración sobre las obras denegadas la MCA tenía cuarenta y cinco (45) días para contestar y no lo hizo, por lo que las modificaciones quedaron aprobadas.

El 29 de octubre de 2018 el TPI celebró vista y allí las partes estipularon que MCA autorizaría el acceso para que se le entregaran

a los apelantes las ventanas y las puertas de garaje ordenadas para almacenarlas en la residencia de los apelantes hasta que el caso se adjudicara en sus méritos. Dicho acuerdo fue aprobado por el foro primario mediante *Resolución* de 1ro de noviembre de 2018.

El 21 de noviembre de 2018 MCA presentó *Contestación a Demanda* en la que negó que existiera una obligación del Comité de Modificaciones de MCA de evaluar y responder en el término de cuarenta (40) días la solicitud de reconsideración de los apelantes en torno a la denegatoria de autorización de modificaciones propuestas. En esencia, **MCA destacó en su alegación responsiva que las actuaciones de los apelantes constituían una violación a las servidumbres en equidad y condiciones restrictivas que gravan los solares en la urbanización Montehiedra.**

El 13 de mayo de 2019, MCA presentó *Solicitud para que se Dicte Sentencia a favor de la parte Demandada*, en la que alegó ausencia de controversia de hechos y a la que anejó prueba documental en apoyo a su alegación de adjudicación sumaria. El 31 de mayo de 2019, pendiente de adjudicación la solicitud de sentencia sumaria, MCA presentó *Solicitud de Orden Desacato* ante el TPI. Allí alegó que los apelantes instalaron en su residencia ventanas de un color no autorizado por el Comité de Modificaciones, en violación al acuerdo alcanzado en la vista de interdicto y a la Resolución emitida el 1ro de noviembre de 2018, que recogió el mismo.

Mediante *Moción en Cumplimiento de Orden* presentada ante el foro primario el 18 de junio de 2019 los apelantes alegaron que la instalación no autorizada obedecía a su interés de proteger y salvaguardar su propiedad y que solo había instalado las ventanas en la parte posterior de la residencia. El 21 de junio de 2019 el TPI emitió orden de señalamiento de vista evidenciaría para evaluar la solicitud de desacato.

En el interín, el 23 de julio de 2019, los apelantes presentaron *Moción en Oposición a que Se Dicte Sentencia y en Solicitud de Juicio en su Fondo* en la que cuestionaron la aplicabilidad del Manual de Diseño de MCA.

El 8 de agosto de 2019 se celebró la vista de petición de desacato y otras mociones en la que vista declaró el señor Vázquez Velázquez y la Sra. Dolores Castro Rivera, Administradora de MCA. Durante la vista la MCA demostró que a pesar existir un acuerdo en el que los apelantes se comprometieron a no instalar los materiales adquiridos hasta la adjudicación del caso, estos instalaron las puertas color gris que no es el autorizado por el Manual de Diseño y es además contrario a lo estipulado en la vista. Por su parte, el señor Vázquez Velázquez declaró que las modificaciones no aprobadas fueron la instalación de puertas de garaje y ventanas color gris y que el lo que instaló fue una puerta doble color gris. Argumentó que eso estaba autorizado.

CMA argumentó además que es un hecho incontrovertido la obligación de los apelantes de cumplir con las condiciones restrictivas que gravan el inmueble y que los apelantes se niegan a cumplir con estas, particularmente la instalación de puertas y ventanas del color autorizado en dichas condiciones restrictivas. Argumentó además, que mediante declaración jurada anejada a la solicitud de sentencia sumaria acreditó que la única propiedad que los apelantes identificaron como como *custom* en el proyecto de 286 residencias es una que tiene las puertas y ventanas gris y que la de los apelantes **es una residencia construida utilizando el modelo uniforme determinado en las condiciones restrictivas.**

Inconformes, los apelantes presentaron el recurso de epígrafe y señalan la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

PRIMER ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONFERIRLE AL COMITÉ DE MODIFICACIONES FACULTADES RESERVADAS AL “ARCHITECTURAL REVIEW COMMITTEE” EN CUANTO A LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS RESIDENCIAS.

SEGUNDO ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LA PROPIEDAD CITA EN LA CALLE TORTOLA, 168 ESTA AFECTA A LAS MISMAS SERVIDUMBRES EN EQUIDAD Y DEMÁS CONDICIONES RESTRICTIVAS QUE LA PROPIEDAD ADQUIRIDA POR LOS PROMOVENTES-RECURRENTES, SEGÚN SURGE DEL PROPIO REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TERCER ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE EXISTEN SOLARES RESERVADOS POR EL DESARROLLADOR PARA CONSTRUCCIONES PERSONALIZADAS YA QUE LAS MISMAS VAN EN CONTRAVENCIÓN A LAS CONDICIONES RESTRICTIVAS QUE AFECTAN A DICHAS PROPIEDADES Y QUE EL MCA TENÍA DISCRECIÓN PARA PERMITIR LAS DESVIACIONES EN DICHAS CONSTRUCCIONES.

CUARTO ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE EL MCA LE NOTIFICÓ A LOS PROMOVENTES-RECURRENTES SU DENEGATORIA A LA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN EL 27 DE JULIO DE 2018 CUANDO LA MISMA FUE NOTIFICADA EL 7 DE AGOSTO DE 2018 HABIENDO TRANSCURRIDO EL TÉRMINO DE 45 CONTEMPLADO EN EL MANUAL DE DISEÑO POR LO QUE LA APROBACIÓN DEL MCA YA NO ERA NECESARIA.

QUINTO ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA VALIDEZ DE LAS SERVIDUMBRES EN EQUIDAD Y CONDICIONES RESTRICTIVAS A LAS QUE SE ENCUENTRA AFECTA LA PROPIEDAD NO FUERON CONTROVERTIDAS A PESAR QUE SE DEMOSTRARON MÁS DE 50 PROPIEDADES QUE CONTIENEN DESVIACIONES A LO ESTABLECIDO EN EL MANUAL DE DISEÑO PARA LA COMUNIDAD DE MONTEHIEDRA POR LO QUE DICHAS CONDICIONES QUEDARON EN DESUSO.

Por su parte, MCA comparece ante este Tribunal de Apelaciones mediante *Alegato de la Parte Apelada*. En ajustada síntesis sostiene que hay ausencia de controversia de hechos materiales y que los apelantes tenían conocimiento de las servidumbres en equidad que afectan su propiedad, a las que se obligaron con la compra de la

unidad en la Urbanización Montehiedra. Asimismo, sostienen que al actuar contrario a las Condiciones Restrictivas, los apelantes son los únicos causantes del riesgo de pérdida de su inversión reclamada.

Examinados los escritos de las partes y sus respectivos anejos, estamos en posición de resolver.

## II

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 LPRA, Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. Véase, *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110 (2015), y *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013), que reiteran la jurisprudencia previa sobre el tema.

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. J. A. Cuevas Segarra, III *Tratado de Derecho Procesal Civil* 1041 (Pubs. JTS 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de tal naturaleza que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010), seguido en *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en la pág. 110.

Procede que se dicte sentencia sumaria cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer

bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en la pág. 110; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010).

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994); *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 727 (1994). Es por ello que la doctrina requiere que el promovente establezca su derecho con claridad. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en la pág. 110.

La Regla 36 de Procedimiento Civil exige a la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como a la parte que se opone a esta, el cumplimiento estricto de unos requisitos de forma. Si el promovente de la moción no cumple con tales criterios, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud.

**Por el contrario, en el caso de que quien incumpla con los requisitos de forma sea la parte opositora, el tribunal podrá dictar la sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si así procediera en Derecho, sin trámite ulterior.** (Énfasis suplido). *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, en las págs. 432-433, citado en *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, a las págs. 118-119.

A estos efectos, la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que, una vez presentada la moción de sentencia sumaria, la parte promovida tiene veinte (20) días para presentar su oposición. La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, *supra*, deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello, deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero, además, su solicitud deberá contener:

“[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal”. Regla 36.3 (b) (2), *supra*.

De no hacerlo, correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 LPR Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas, supra*. Además, **la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones.** (Énfasis suplido). *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR, 714, 721 (1986); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR, en la pág. 215. Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no

contengan hechos específicos que las apoyen no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR, en la pág. 216.

De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, *supra*, a la pág., 720. La controversia sobre hechos materiales o esenciales que generan el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, a la pág. 213. La parte que se opone tiene que contestar de forma detallada los hechos específicos en los que considera que sí existe controversia sustancial y que deben discutirse en juicio. Los hechos refutados, deben estar sustanciados con prueba. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*.

En fin, el tribunal dictará sentencia sumariamente si de los documentos presentados se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente.

Recientemente, el Tribunal Supremo estableció el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Como indicamos, la revisión de este Tribunal es una *de novo*, en la que debemos examinar el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en las págs. 116-118.

En todo caso, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente 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.

*Íd.*

Por estar este foro apelativo en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de 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*, según fueron pautados en *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*. Finalmente, debemos evaluar si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia planteada. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en las págs. 116-118.

La servidumbre en equidad fue reconocida por primera vez y adoptada a nuestro sistema de derecho puertorriqueño en el caso de *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913). Dicha figura jurídica, proveniente del derecho angloamericano, evolucionó en nuestro ordenamiento jurídico hasta llegar a tener hoy sustantividad propia. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 382 (2003).

Las servidumbres en equidad son restricciones y condiciones constituidas unilateralmente por el dueño de un terreno como parte de un plan general para el desarrollo y preservación de una urbanización residencial. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 167 DPR 255, 262-263 (2006); *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a las págs. 382-383. Aunque estos gravámenes o cargas especiales sobre la propiedad limitan el uso de los terrenos y edificaciones, operan para beneficio de los presentes y futuros propietarios. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, a la pág. 262; *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a la pág. 382.

En Puerto Rico, las servidumbres en equidad se utilizan mayormente para asegurar la conservación de la configuración

arquitectónica o urbanística de los proyectos residenciales. Su propósito principal es preservar el valor, la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, a la pág. 263; *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a la pág. 384. Para que estas restricciones sean válidas y eficaces, se requiere que las servidumbres sean razonables; que sean parte de un plan general de mejoras; que consten de forma específica en el título de la propiedad; y que sean inscritas en el Registro de la Propiedad. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, a la pág. 263; *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a la pág. 383.

No obstante, estas limitaciones son consideradas como un contrato entre las partes, ya sea porque estas acuerdan gravar las propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se pueden construir sobre ellas o porque los futuros adquirentes de la propiedad ya gravada, al conocer de las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a estas. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, a la pág. 264; *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a la pág. 384.

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

autonomía de la voluntad de las partes, reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*. En este sentido, es preciso señalar que, ante violaciones a las cláusulas restrictivas de las servidumbres en equidad, los titulares sujetos a estas, pueden, por sí mismos, hacerlas valer a través del recurso de *injunctio*. *Íd.* Sin embargo, en muchos casos son las asociaciones de residentes las que se encargan de velar y dar cumplimiento a las restricciones impuestas por el desarrollador. *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346 (1986); *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521 (2002); *Residentes Parkville v. Díaz, supra*; *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*.

La servidumbre en equidad es considerada un contrato entre las partes, ya sea porque éstas acuerdan gravar sus propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se puede efectuar sobre éstas o porque adquirentes posteriores de la propiedad gravada, conociendo las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a éstas. *Residentes Parkville v. Díaz, supra*; *Rodríguez et als. v. Gómez et al.*, 156 DPR 307, 314 (2002). Para que una propiedad inmueble sea gravada válidamente mediante una servidumbre en equidad, sus cláusulas restrictivas deben constar en una escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR, a la pág. 384; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, a la pág. 352.

Una vez se reconoce la validez y vigencia de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad en un caso particular, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo al que las partes han aceptado someterse al adquirir la propiedad gravada. Dicha normativa tiene como finalidad preservar la autonomía de la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. Debido a ello, las cortes no

tienen facultad para soslayar dicha voluntad por criterios ajenos a ésta, salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR, a la pág. 385; Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

El hecho de que las servidumbres en equidad son constituidas por el urbanizador y posteriormente inscritas en el Registro de la Propiedad implica que **sus condiciones restringen y limitan las facultades de los futuros adquirentes**. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra*, a la pág. 536. Así pues, **el conocimiento de las condiciones restrictivas de una servidumbre en equidad se le imputa a toda persona que adquiere una propiedad sujeta a ellas luego de su constitución**. Si una persona tiene pleno conocimiento de las restricciones de uso de una propiedad, no se le debe permitir llevar a cabo la conducta o actuación prohibida por las limitaciones. *Íd.* Por ello **las limitaciones deben ser avisos suficientes y adecuados, de manera que la persona interesada pueda tomar una decisión informada antes de adquirir una propiedad sujeta a la servidumbre en equidad**. (Énfasis suplido). *Íd.*, a la pág. 539.

Las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad adquieren un rango de contratos privados de naturaleza real, pues “[u]na vez son inscritas en el Registro de la Propiedad, se considera que las restricciones constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*, lo que crea entre los predios afectados ‘una relación de servidumbres recíprocas, pues cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización’ ”. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR, a la pág. 385.

“Las condiciones restrictivas se constituyen unilateralmente por el urbanizador como parte de las servidumbres en equidad [,] y sirven para limitar las facultades de los futuros adquirentes con respecto al uso destinado y las edificaciones permisibles dentro de la

finca gravada”. *Rodríguez, et als. v. Gómez, et als.*, 156 DPR 307, 312 (2002) citado en *Park Tower, SE v. Registradora*, 194 DPR 244, 252 (2015).

En *Park Tower v. Registradora*, 194 DPR 244 (2015) **el Tribunal Supremo mediante recurso gubernativo confirmó la nota de la Registradora de la Propiedad que denegó la solicitud de inscripción de un régimen de propiedad horizontal por ser contrario a la servidumbre de equidad constituida mediante Escritura Pública sobre una urbanización, la cual constaba inscrita en el Registro de la Propiedad como un gravamen de naturaleza real.**

El Tribunal Supremo identifica varias instancias en las cuales podrían dejarse sin efecto las servidumbres en equidad. A estos fines expresó nuestro Mas Alto Foro:

De conformidad con los principios de equidad, las restricciones privadas que constituyen servidumbres equitativas se modifican o extinguen en los siguientes casos: (1) por convenio de los interesados, ya sea mediante rescisión total o parcial de las cláusulas restrictivas o mediante la constitución de nuevas restricciones que alteren las anteriores; (2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si las restricciones se han constituido a término o de modo condicional; (3) por reunirse en una misma persona la propiedad de todos los predios llamados ‘sirvientes’ y ‘dominantes’ (confusión); (4) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre mediante conducta que demuestre una intención concluyente de renunciar o abandonar los mismos; (5) por expropiación forzosa del predio sirviente si los gravámenes en equidad 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 en verdad imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre. *Colón v. San Patricio*, *supra*, págs. 261-262 (Referencias omitidas); Véase, M.E. García Cárdenas, Derecho de Urbanizaciones: Servidumbres en Equidad, Controles de Acceso e Instalaciones Vecinales, 1ra ed., San Juan, InterJuris, 2010, págs. 49-57.

Asimismo, cuando un titular entienda “que las condiciones restrictivas a las cuales está sujeto su solar deben ser modificadas, o que ya las mismas están extintas, debe solicitar una sentencia declaratoria ante el tribunal”. *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*,

*supra*, pág. 737; *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica*, *supra*, pág. 354. El recurso de sentencia declaratoria “sirve para obviar los peligros que surgen por el desconocimiento de la vigencia de las servidumbres”. *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, *supra*, pág. 737; *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica*, *supra*, pág. 354. Del mismo modo, la jurisprudencia ha reconocido como medio apropiado el levantar como defensa la extinción o modificación de una servidumbre en equidad durante un proceso de *injunction*. *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica*, *supra*, pág. 354.

De otra parte, la Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56, provee para la concesión de remedios provisionales para asegurar la efectividad de una sentencia. Entre los remedios que provee la mencionada regla, se encuentran las órdenes para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos. 32 LPRA Ap. V, R. 56.1. Este tipo de orden “cumple un propósito análogo al del *injunction* preliminar”, ya que “pretende mantener el *status quo*, mientras se dilucida el pleito en sus méritos”. *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 313 (2008).

La Regla 56.3 de las de Procedimiento Civil, entre otras cosas, autoriza a los tribunales a expedir remedios provisionales sin la necesidad de que el promovente preste fianza cuando surja de un documento público que la obligación es legalmente exigible. 32 LPRA Ap. V, R. 56.3 (a). Por otra parte, la concesión de un interdicto preliminar depende del cumplimiento de los siguientes criterios:

- a) la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes de concederse o denegarse el *injunction*;
- b) su irreparabilidad o la existencia de un remedio adecuado en ley;
- c) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca en los méritos;
- d) la probabilidad de que la cause se torne académica;
- e) el posible impacto sobre el interés público. *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, *supra*, pág. 319. (Citas omitidas.)

Sin embargo, en aquellos casos en que se pretendan vindicar disposiciones relativas a una servidumbre en equidad mediante un recurso de *injunction*, sea preliminar o permanente, el Tribunal Supremo ha prescindido del criterio de daño irreparable y se ha limitado a examinar si el uso propuesto viola la condición restrictiva. *Id.*, págs. 321-322. De igual forma, no ha evaluado si la parte carece de un remedio adecuado en ley. *Ibid.*

En el citado caso de *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, *supra*, en el que una asociación de vecinos reclamó la vigencia de ciertas servidumbres en equidad mediante un recurso de *injunction*, el Tribunal Supremo expresó que:

[e]n vista de que estamos ante un pleito en el que el *injunction* permanente está disponible como un remedio ordinario, resolvemos que la solicitud de *injunction* preliminar presentada [...] se debe tramitar al amparo de la Regla 56. **Habida cuenta de que los requisitos de daño irreparable y ausencia de remedio adecuado en ley no forman parte de un pleito de *injunction* permanente en el que se vindican las disposiciones de una servidumbre en equidad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, es innecesario incluirlos en el estándar de adjudicación de un *injunction* preliminar.** *Id.*, pág. 323. (Énfasis suplido)

Cabe señalar, que el citado Foro mantuvo algunos de los criterios de la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57, para que guíen la discreción de los foros primarios a la hora de evaluar casos en los que se pretendan vindicar las disposiciones de una servidumbre en equidad. *Id.*, pág. 324. A saber, los tribunales deben analizar: (1) la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes; (2) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca en los méritos; (3) la probabilidad de que la causa se torne académica; (4) el posible impacto sobre el interés público; (5) el tiempo que tardó el peticionario en presentar su reclamo, y (6) el efecto del tiempo en los intereses de las partes según la justicia sustancial. *Id.*, pág. 325.

## III

Por estar estrechamente relacionados, discutiremos los señalamientos de error de los apelantes conjuntamente.

Como cuestión de umbral precisa destacar que la petición de adjudicación sumaria de la parte apelada cumple con los requisitos para su consideración. En dicho escrito la MCA incorporó hechos incontrovertidos referentes a: la existencia de servidumbres en equidad y condiciones restrictivas aplicables a las propiedades residenciales de la Urbanización Montehiedra cuya validez no ha sido impugnada; sobre los trámites realizados por los apelantes para obtener autorización para efectuar modificaciones a dichas condiciones; y la negativa de la apelada a autorizar los cambios solicitados por los apelados.

En el caso que nos ocupa, MCA anejó documentos públicos, Copia del Manual de Diseño de la urbanización, declaraciones juradas y las cartas cursadas entre las partes sobre la solicitud de modificaciones de los apelantes. Además, de las alegaciones de las partes y de la prueba documental que obra en el expediente surge que la única propiedad que los apelantes identificaron como *custom* en el proyecto de 286 residencias de la Urbanización Montehiedra es una que tiene las puertas y ventanas gris y que ubica en calle Tórtola158. **La prueba no controvertida demostró que la residencia de los apelantes es una construida utilizando el modelo uniforme según determinado en las condiciones restrictivas de la Urbanización Montehiedra. Este hecho incontrovertido es determinante para la adjudicación sumaria del caso.**

En presente caso hay **ausencia de controversia sustancial** sobre hechos esenciales y como cuestión de derecho procedía la desestimación sumaria de la reclamación de los apelantes según

solicitada por MCA. Dicha petición de desestimación sumaria se sostiene en que los apelantes, como compradores de un inmueble sujeto a condiciones restrictivas y a servidumbres en equidad debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, estaban obligados a observar y a cumplir con las mismas y no lo hicieron.

En el escrito de oposición a la solicitud de adjudicación sumaria de la MCA, los apelantes aceptan la mayoría de los hechos sujetos en controversia enumerados por la parte apelada, particularmente aquellos los cuales versan sobre la existencia de las condiciones restrictivas, la autoridad de la MCA para implementarlas y el intercambio de comunicaciones entre las partes previo a la presentación de la demanda.

Como cuestión de derecho, concluimos que los apelantes son adquirentes voluntarios de un inmueble sujeto a condiciones restrictivas y servidumbres en equidad, y que la escritura que recoge dichas condiciones restrictivas está inscrita en el Registro de la Propiedad. En el contexto del presente caso nos encontramos ante una servidumbre en equidad cuyo propósito fue preservar la belleza, uniformidad, comodidad y seguridad de la Urbanización Montehiedra según fue concebido por el desarrollador y que la misma fue construida e inscrita en el Registro de la Propiedad. Esto limita las facultades e los futuros adquirentes para para realizar nuevas obras o cambiar las existentes, por lo que bajo tales circunstancias los apelantes no podían ignorarlas.

La interpretación de los apelantes sobre su petición de modificaciones al Comité de Modificaciones pretende ignorar el claro mandato de cumplimiento de las condiciones restrictivas según establecidas en el Artículo V del Manual de Diseño el cual dispone expresamente: *“In no instance may any modification be allowed to remain which violates any of the Covenants, or supplemental*

*Declarations, or this Design Review Manual.*” Es decir, que la voluntad de las partes es clara en cuanto a la obligación de cumplir con las condiciones restrictivas impuestas por desarrollador.

La contención de los apelantes referente a que en la Urbanización Montehiedra se observan desviaciones o modificaciones a las condiciones restrictivas en algunas propiedades no implica que la servidumbre en equidad haya caído en desuso. Más bien es un hecho incontrovertido que hay un grupo de propiedades construidas de forma **personalizada a las cuales no les aplican las condiciones restrictivas que le son de aplicación a la residencia de los apelantes que es una construida utilizando el modelo uniforme establecido.**

Al desestimar la reclamación de los apelantes el foro primario cumplió con la norma jurisprudencial que exige salvaguardar el cumplimiento de las servidumbres de equidad y las condiciones restrictivas válidas y vigentes. Los errores señalados por los apelantes no se cometieron.

#### IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, CONFIRMAMOS la sentencia apelada.

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

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