

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

ASOCIACIÓN DE  
PROPIETARIOS y  
RESIDENTES CIUDAD  
JARDÍN BAIROA, INC.  
(APRCJB, INC.)

**Apelante**

v.

SANTOS J. MUÑOZ  
CAMACHO, JOSEFINA  
AVILÉS ESCABI y la Sociedad  
Legal de Bienes Gananciales  
compuesta por ambos

**Apelado**

KLAN202000723

APELACION  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Caguas

Caso Núm.:  
CG2019CV00857

Cobro de Dinero  
Regla 60

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de enero de 2021.

La Asociación de Propietarios y Residentes de Ciudad Jardín de Bairoa, Inc. (la Asociación) compareció ante este Tribunal de Apelaciones en aras de que revisemos y modifiquemos la cuantía otorgada en concepto de honorarios de abogado en la sentencia que el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Caguas, emitió el 2 de octubre de 2019.

En atención al recurso de apelación instado, esta Curia le concedió un término de 30 días al señor Santos J. Muñoz Camacho y a la señora Josefina Avilés Escabi (apelados) para que sometieran su alegato. Sin embargo, a pesar de ello no comparecieron ante nosotros. En vista de su inacción, damos por sometida la causa de epígrafe, sin el beneficio de su postura. Procedemos a resolver.

I

El 14 de marzo de 2019, la Asociación de Propietarios y Residentes de Ciudad Jardín de Bairoa, presentó una demanda

sobre cobro de dinero al amparo del procedimiento sumario de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009<sup>1</sup>, en contra del señor Santos J. Muñoz Camacho y la señora Josefina Avilés Escabi. En su escrito la Asociación indicó que la urbanización Ciudad Jardín de Bairoa era un complejo de control de acceso que, desde sus inicios como parte de las cláusulas establecidas en la escritura de servidumbres de equidad, obligaba a todo propietario al pago de una cuota de mantenimiento. Siendo ello así, la Asociación manifestó que los apelados habían incumplido con el pago de la aludida cuota y tras múltiples gestiones extrajudiciales de cobro de dinero, sin obtener resultado, éstos adeudaban la cantidad de \$14,366. Por lo cual, la aquí compareciente solicitó al foro primario que le ordenara el pago de lo adeudado, así como \$5,000 en concepto de honorarios de abogado en virtud de la escritura constitutiva de las servidumbres en equidad.

El 5 de junio de 2019, los apelados incoaron su *Contestación a demanda*. Además de contestar las alegaciones de la demanda y presentar defensas afirmativas, adujeron que habían realizado un pago a la Asociación de Propietarios y Residentes de Ciudad Jardín Bairoa por la cantidad de \$5,500 en concepto de cuotas de mantenimientos vencidas en aras de lograr acuerdo alguno.

Así las cosas, el 2 de octubre de 2019, el foro primario celebró una vista en su fondo. Ante la incomparecencia de los apelados, el TPI anotó la rebeldía de éstos y procedió a celebrar la misma. En ésta, el foro apelado examinó el testimonio de la señora Génesis Pamblanco Martínez, administradora de Ciudad Jardín de Bairoa, Inc. Luego de evaluar la prueba documental y testifical, el foro primario concluyó que los apelados tenían que satisfacer a la Asociación la cantidad de \$9,460 en virtud de las cuotas de

---

<sup>1</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 60.

mantenimiento dejadas de pagar. Sin embargo, el tribunal primario se reservó la cuantía de \$5,000 por concepto de honorarios de abogados. Ahora bien, el foro primario aclaró que de existir justa causa por la incomparecencia de los apelados, dejaría sin efecto tanto la anotación de rebeldía como la sentencia emitida y procedería a celebrar la vista correspondiente.

El 8 de octubre de 2019, los apelados comparecieron ante el TPI mediante escrito titulado *Moción solicitando se deje sin efecto sentencia dictada y en solicitud de nuevo señalamiento por existir justa causa*. También, el 21 de octubre de 2019, presentaron una *Moción urgente de reconsideración de sentencia y en solicitud de nuevo señalamiento por existir justa causa*.

Luego de varios trámites procesales, el 11 de febrero de 2020, el Tribunal de Primera Instancia notificó la *Sentencia* apelada. Nuevamente ordenó el pago de \$9,460 por las cuotas de mantenimiento no satisfechas, \$946 por mora, las costas y gastos del proceso, los intereses al tipo legal y concedió la cantidad de \$2,500. en concepto de honorarios de abogado.

El 21 de febrero de 2020, la Asociación presentó el *Memorando de costas, gastos y honorarios de abogado*. Sin embargo, el 26 de febrero de 2020, instó una *Solicitud de determinaciones adicionales y reconsideración de sentencia*. En dicho escrito, planteó que de la escritura de servidumbres en equidad, la cual había sido admitida en evidencia durante la vista, se desprendía que a todo deudor moroso que se le exigiera por la vía judicial el pago de su obligación, tendría que satisfacer el monto de \$5,000 en concepto de honorarios de abogado.

El Tribunal de Primera Instancia, el 17 de agosto de 2020, notificada al próximo día emitió una *Resolución* en la que declaró no ha lugar la moción de reconsideración incoada por la parte apelante.

No conteste con la decisión, la Asociación recurrió en alzada ante nosotros y, en su recurso de apelación, plateo la comisión de los siguientes errores:

*Primer error: Erró el TPI al no emitir determinaciones de hechos adicionales que eran esenciales a la controversia tales como la determinación específica sobre los criterios y la prueba utilizada a los fines de determinar el monto a conceder por concepto de honorarios de abogado conforme la escritura de servidumbres de equidad, el reglamento para el proceso del cobro y a la ley de control de acceso.*

*Segundo error: El TPI cometió un abuso de discreción al no imponer a la parte demandada los honorarios de abogado según lo establece la sección 11 de la Ley de Control de Acceso, la Escritura de Servidumbre en equidad y el Reglamento para el proceso de cobro de la Asociación demandante.*

## II

La servidumbre en equidad es una figura que se ha desarrollado en nuestro sistema jurídico a través de la jurisprudencia desde que se reconoció por primera vez en el caso de *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913).<sup>2</sup> Estas son unas condiciones restrictivas que limitan el uso de terrenos y que operan a beneficio de los presentes y futuros adquirentes, mediante las que se imponen cargas o gravámenes especiales como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial.<sup>3</sup>

Mediante jurisprudencia, el Tribunal Supremo ha establecido que para que las servidumbres de equidad sean válidas es necesario que cumplan con los siguientes requisitos esenciales: 1) que las limitaciones sean razonables, 2) que se establezca como un plan general de mejoras, 3) que consten de forma específica en el título y que se inscriban en el Registro de la Propiedad.<sup>4</sup> Dicha figura

---

<sup>2</sup> *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc. v. Weber*, 203 DPR 31 (2019).

<sup>3</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 167 DPR 255, 262-263 (2006); *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Banco Santander*, 157 DPR 521, 534 (2002).

<sup>4</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, *supra*, a la pág. 263; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Banco Santander*, *supra*, a la pág. 535.

jurídica es de carácter constitutivo, por lo que su validez depende de que las cláusulas restrictivas se hagan constar en escritura pública y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad. Es decir, la servidumbre en equidad es un contrato privado de naturaleza real, pues una vez inscrito, las condiciones impuestas en el referido contrato constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*.<sup>5</sup>

Así pues, el efecto directo al inscribir las condiciones restrictivas es que se le da publicidad a las mismas, por lo que se le imputa el conocimiento de las condiciones y limitaciones impuestas a todo adquirente presente y futuro de la propiedad gravada. Debido a ello, aquellas personas que posteriormente adquieran la propiedad aceptan las servidumbres y se obligan a obedecerlas.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup> Este tipo de gravamen aunque puede ser impuesto unilateralmente por el dueño urbanizador de una finca, es considerado como un contrato entre las partes, ya sea porque estas acuerdan gravar las propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se pueden construir sobre ellas, o porque los futuros adquirentes de la propiedad ya gravada, al conocer de las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a estas.<sup>8</sup>

Por otra parte, el Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico dispone que *[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan*

---

<sup>5</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, a la pág. 264.

<sup>6</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 384 (2003).

<sup>7</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, a la pág. 263; *Residentes Parkville v. Díaz, supra*.

<sup>8</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, a la pág. 264; *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a la pág. 384.

duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.<sup>9</sup> Dicho eso, en *Sabater v. Corp. Des. Eco. Del Pastillo, Inc.*,<sup>10</sup> el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que el criterio más importante para determinar si unas condiciones restrictivas al derecho de propiedad sobre un bien inmueble pueden ponerse en vigor contra un futuro adquirente, es que su texto sea claro y libre de ambigüedades. Esto es así, porque para que tales condiciones puedan constituir una limitación al derecho de propiedad, estas tienen que constituir un aviso suficiente y adecuado a los futuros adquirentes y terceros, de modo que su decisión de adherirse al estado de derecho creado en la escritura matriz sea una informada e inteligente. 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.<sup>11</sup>

Esta norma persigue preservar la autonomía de la voluntad de las partes, reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad.<sup>12</sup> En este sentido, es preciso señalar que ante violaciones a las cláusulas restrictivas de las servidumbres en equidad, los titulares sujetos a estas, pueden, por sí mismos, hacerlas valer a través del recurso de *injunction*.<sup>13</sup> Sin embargo, en muchos casos son las asociaciones de residentes las que se

---

<sup>9</sup> 31 LPRC sec. 3471.

<sup>10</sup> *Sabater v. Corp. Des. Eco. Del Pastillo, Inc.*, 140 DPR 497 (1996).

<sup>11</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*; Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 3372.

<sup>12</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*.

<sup>13</sup> *Íd.*

encargan de velar y dar cumplimiento a las restricciones impuestas por el desarrollador.<sup>14</sup>

En suma, la Asociación arguye que incidió el TPI al no imponer en su *Sentencia* la cuantía de \$5,000 en concepto de honorarios de abogado, según surge de la escritura de servidumbres en equidad de la urbanización Ciudad Jardín de Baiora. Le asiste la razón.

Como mencionamos, las condiciones y restricciones esbozadas en la escritura de servidumbres en equidad son oponibles *erga omnes* pues la aludida escritura se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad. Por otro lado, esbozamos que nuestra Alta Curia ha enfatizado que dicha escritura es considerada un contrato privado de naturaleza real. Se considera como tal toda vez que, al conocer de las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, el adquirente acepta someterse a éstas.<sup>15</sup>

En el presente caso, los apelados ciertamente tenían que cumplir con las restricciones y obligaciones esbozadas en la referida escritura. Es decir, estos conocían su obligación de satisfacer el pago de la cuota de mantenimiento, toda vez que dicha prerrogativa se encontraba esbozada como una obligación de los compradores en la escritura de servidumbre en equidad. Por otro lado, también estaban advertidos que el incumplimiento con cualquiera de las disposiciones de la escritura conllevaría ciertas sanciones- entre las cuales se encontraba la imposición del pago de 5,000 de honorarios de abogado- de tener la Asociación que hacer valer su derecho mediante el foro judicial.

Ante su craso incumplimiento, la Asociación remitió misivas en solicitud del pago de dicha cuota. Tras la negativa de los apelados

---

<sup>14</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra; Residentes Parkville v. Díaz, supra; Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521 (2002).

<sup>15</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra*, a la pág. 264; *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a la pág. 384.

en satisfacer su obligación, la Asociación hizo valer su derecho de cobro mediante una reclamación judicial. Como notamos, la escritura de servidumbre en equidad dispone que:

*[...] Si se determinare mediante alguna sentencia judicial final y firme que, en efecto, se violó la restricción que le fuere apercibida al propietario, entonces dicho propietario vendrá obligado a corregir la violación y, además, a pagar a los reclamantes una suma adicional por concepto de daños líquidos y/o honorarios de abogados ascendentes a cinco mil dólares (\$5,000.00).*

Conforme a lo anterior, el foro apelado erró al no conceder la cantidad de \$5,000 pues al ser un contrato válido entre las partes de epígrafe y sus términos ser claros, se debió resolver según al sentido literal de sus cláusulas.<sup>16</sup>

#### IV

En virtud de los pronunciados fundamentos, se modifica la Sentencia apelada a los efectos de aumentar la cantidad de la partida del pago de honorarios de abogado a \$5,000. Así modificada, se confirma.

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

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

---

<sup>16</sup> 31 LPRA sec. 3471.