

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JUAN MARTÍN ROSARIO
FIGUEROA, SU ESPOSA,
CARMEN RODRÍGUEZ
CERVANTES Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Demandante -Apelante

v.

DAVID CUEVAS ROMERO,
SU ESPOSA, SONIA
MADERA VALLE Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Demandada-Apelada

KLAN202100425

Apelación

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Caso Núm.:
CA2018CV03197

Sobre:

INJUNCTION
CLÁSICO,
VIOLACIÓN A
CONDICIONES
RESTRICTIVAS

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Rivera Pérez¹

Rivera Pérez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2022.

Comparecen el Sr. Juan Martín Rosario Figueroa, la Sra. Carmen Rodríguez Cervantes y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante, matrimonio Rosario-Rodríguez) y nos solicitan la revocación de la *Sentencia* dictada y notificada el 10 de mayo de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (en adelante, TPI). Mediante dicho dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria para que se Desestime la Demanda Incoada por Cosa Juzgada y Prescripción* presentada por el Sr. David Cuevas Romero (en adelante, Sr. Cuevas Romero), en la cual levantó las defensas de

¹ OATA-2022-062 emitida el 15 de marzo de 2022 la cual designa a la Jueza Rivera Pérez en sustitución del Juez Ramos Torres por haberse acogido a los beneficios del retiro.

prescripción de la causa de acción de *Injunction Clásico*; y alegó que era de aplicación la doctrina de cosa juzgada por haberse dirimido la controversia objeto del presente caso en varios pleitos relacionados.²

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos cónsono con lo aquí dispuesto.

-I-

Según surge del expediente, el 8 de noviembre de 2018, el matrimonio Rosario-Rodríguez presentó una *Demanda* sobre *Injunction Clásico* y Violación de Condiciones Restrictivas en el Caso Núm. CA2018CV-03197.³ En la demanda, el matrimonio Rosario-Rodríguez, alegó, entre otras cosas, lo siguiente:

- 1) El Sr. Cuevas Romero y la Sra. Madera Valle ampliaron su propiedad de forma tal que no observa ninguno de los retiros de las colindancias que requieren las servidumbres en sus lados delantero, trasero y laterales;
- 2) Aunque el Sr. Cuevas Romero y la Sra. Madera Valle obtuvieron permiso de construcción vía variación de las agencias gubernamentales correspondientes para legalizar tales estructuras, estas violan las restricciones que gravan la propiedad;
- 3) El matrimonio Rosario-Rodríguez no ha abandonado, ni renunciado a los beneficios que reciben de las restricciones en equidad que gravan su propiedad y la del Sr. Cuevas Romero y la Sra. Madera Valle, ni ha permitido que se extingan o se modifiquen por acuerdo de las partes, de los demás propietarios, por el efecto del tiempo, confesión, renuncia o abandono;
- 4) Las construcciones realizadas por el Sr. Cuevas Romero y la Sra. Madera Valle afectan adversamente el plan general de mejoras a que respondan las condiciones restrictivas o servidumbres en equidad;
- 5) Las construcciones realizadas por el Sr. Cuevas Romero y la Sra. Madera Valle causan un daño irreparable al matrimonio Rosario-Rodríguez, afecta la vida familiar plena de este, afecta adversamente el valor de la propiedad, interrumpe el libre uso, la iluminación

² Es parte co-apelada en el presente caso la Sra. Sonia Madera Valle (en adelante Sra. Madera Valle), quien fuera esposa del Sr. Cuevas Romero. Surge de la *Contestación a la Demanda* que el vínculo matrimonial entre el Sr. Cuevas Romero y la Sra. Madera Valle fue disuelto. *Apéndice Apelación*, pág. 87.

³ *Íd.*, págs. 13-20.

y la ventilación de su propiedad, le afecta adversamente el cómodo goce de sus vidas y de sus bienes y constituye una perturbación; y

6) El matrimonio Rosario-Rodríguez ha venido sufriendo daños económicos, ya que su propiedad pierde valor con construcciones como las que lleva a cabo el Sr. Cuevas Romero y la Sra. Madera Valle en violación a las restricciones de uso y edificación aplicables a su propiedad.

En respuesta, el 17 de enero de 2019, sin someterse a la jurisdicción del TPI, el Sr. Cuevas Romero presentó *Contestación a Demanda*, en la cual, entre otras, levantó las defensas afirmativas siguientes: (1) [el matrimonio Rosario-Rodríguez] ha radicado muchos recursos y procedimientos civiles, tanto en los tribunales como en diferentes agencias, sobre los mismos hechos y esta es la primera vez que levantan otros hechos adicionales, pudiendo haber sido litigados anteriormente por lo cual han renunciado a la misma; y (2) que [h]an pasado más de 15 años desde que [el matrimonio Rosario-Rodríguez] tiene conocimiento de lo que se alega en [la] *Demanda* sobre *Injunction* Clásico, por lo que está más que prescrita su causa de acción.⁴

El 18 de marzo de 2019, la Sra. Madera Valle presentó *Moción por Derecho Propio y Apelación* en la cual alegó que, al igual que el Sr. Cuevas Romero, cumplió con las órdenes del TPI, así como con las de la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones de San Juan y Carolina, Caso Núm. 2005-057-AC. Además, que desde el 8 de abril de 2015, la construcción posee Permiso de Uso expedido por el Departamento de Permisos Urbanísticos del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina.⁵

Luego de varios trámites procesales, el 16 de agosto de 2019, el Sr. Cuevas Romero presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria para que se Desestime la Demanda Incoada por Cosa Juzgada y*

⁴ *Apéndice de Apelación*, págs. 87-89.

⁵ *Apéndice de Apelación*, pág. 127.

Prescripción (en adelante, Moción de Sentencia Sumaria).⁶ En dicha moción, el Sr. Cuevas Romero alegó que la controversia consistía en sí la reclamación y/o causa de acción del matrimonio Rosario-Rodríguez debía ser desestimada por cosa juzgada y por prescripción. Arguyó que el matrimonio Rosario-Rodríguez había aceptado haber formado parte en varias causas de acción sobre los mismos hechos que se alegaban en la *Demanda*.⁷ Las alegadas causas de acción mencionadas en su moción de sentencia sumaria son las siguientes:

- 1) Querrela 04.2133 ante el Municipio Autónomo de Carolina.
- 2) Caso 2005-057-A6 ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones.
- 3) Caso KLRA-2006-01034 ante el Tribunal de Apelaciones.
- 4) Caso FPE-2012-0250 ante el TPI.
- 5) y otras acciones adicionales [no disponibles al momento en que se presenta la Moción de Sentencia Sumaria] que se mencionan en la Petición de *Mandamus* en el caso FPE-2012-0250.

El Sr. Cuevas Romero alegó que el matrimonio Rosario-Rodríguez tuvo la oportunidad de presentar todas las alegaciones contenidas en la *Demanda* en los casos listados y que no existía impedimento para hacerlo, por lo que aplicaba la doctrina de cosa juzgada. Al respecto añadió que hubo fraccionamiento de las causas de acción. Por último, alegó que la causa de acción estaba prescrita y que el matrimonio Rosario-Rodríguez había sido temerario.

Luego de concedida una prórroga, el 6 de septiembre de 2019, el matrimonio Rosario-Rodríguez presentó una *Réplica a Solicitud de Sentencia Sumaria* en la que argumentaron que contra quien podría radicarse una Solicitud de Sentencia Sumaria es contra el Sr.

⁶ *Íd.*, págs. 165-173.

⁷ Del expediente no surge prueba alguna sobre la adjudicación de las alegadas causas de acción. No obstante, el TPI en su *Sentencia* hace mención del caso FPE-2012-0250 como uno relacionado al otorgamiento de la permisología de la construcción.

Cuevas Romero ya que: (1) se presume su conocimiento sobre las servidumbres en equidad que gravan su propiedad y están inscritas en el Registro de la Propiedad; (2) no ha cuestionado la validez y eficacia de las servidumbres; y (3) no ha levantado defensas basadas en los principios de equidad.⁸ Arguyeron que no era de aplicación la doctrina de cosa juzgada por no haberse presentado previamente una acción para hacer valer las servidumbres en equidad siendo los casos previos relacionados a cuestionamientos sobre los permisos de construcción. Además, que el Municipio Autónomo de Carolina carecía de facultad en ley para adjudicar derechos sobre las servidumbres en equidad, lo que se hace mediante un pleito independiente frente al TPI. Por último, negaron la prescripción de la causa toda vez que las servidumbres en equidad estaban en vigor y efecto.

Así mismo, el 4 de diciembre de 201, el matrimonio Rosario-Rodríguez presentó una *Moción para Reiterar que se Declare No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria*, en la que reafirman que no es de aplicación la doctrina de cosa juzgada y que las servidumbres en equidad que gravan ambas propiedades eran válidas y eficaces.

Así las cosas, el 10 de mayo de 2021, el TPI dictó *Sentencia*, notificada a las partes y archivada en autos ese mismo día, en la cual declaró Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria*.⁹ El TPI concluyó que era de aplicación la doctrina de cosa juzgada ya que la construcción había sido eje de varios procedimientos administrativos y judiciales que ya habían sido dilucidados.¹⁰

Concluyó que:

“[n]o tiene jurisdicción para atender en sus méritos la [...] controversia dado que [nuestro foro] revisó el asunto de permissiología y la procedencia y limitación de las construcciones. Por otro lado, [el matrimonio Rosario-

⁸ *Apéndice de Apelación*, págs. 176-183.

⁹ *Apéndice de Apelación*, págs. 1-12.

¹⁰ Surge del expediente que el TPI hace referencia a ciertas determinaciones establecidas en *Sentencia* emitida el 3 de diciembre de 2015 en el caso número FPE2012-0250. *Íd.*, págs. 10-11.

Rodríguez] tampoco presentó un recurso sobre deslinde y reivindicación como sugerido previamente por [el TPI] para recuperar terrenos que le pertenezcan de haber sido invadidos por la parte demandada.”

Inconforme con dicha determinación, el 9 de junio de 2021, el matrimonio Rosario-Rodríguez acudió ante nos mediante el presente recurso de *Apelación*, en el cual señala la comisión por el TPI del error siguiente:

Erró el [TPI] al dictar Sentencia desestimando la demanda [del matrimonio Rosario Rodríguez] sobre la base de la regla de cosa juzgada, cuando los casos anteriores invocados por [el Sr. Cuevas Romero] trataban de permisos solicitados y adjudicados a base de las Leyes y Reglamentos de Planificación y no de las servidumbres en equidad que gravan las propiedades [del matrimonio Rosario Rodríguez] y [el Sr. Cuevas Romero], que son causas de acción distintas.

En respuesta, el 14 de julio de 2021, el Sr. Cuevas Romero presentó su *Alegato* en el cual, en apretada síntesis, reiteró que lo alegado en la *Moción de Sentencia Sumaria* no se trataba sobre prescripción de las servidumbres en equidad sobre las cuales reconocía su vigencia, sino que la causa de acción referente a la violación de estas pudo haberse incluido en todas las reclamaciones anteriores, tanto en el ámbito administrativo como en el judicial y no se hizo aunque no existía impedimento para hacerlo. Al respecto, alegó que el caso de autos no procedía por ser cosa juzgada y existir fraccionamiento de causas por un periodo de quince (15) años. Además, reafirmó su posición respecto a que la causa de acción estaba prescrita toda vez que la construcción que se alega viola la servidumbre en equidad fue iniciada en el 2003 y el recurso fue presentado en noviembre de 2018. Por tales razones, solicitó que se determinara que el matrimonio Rosario-Rodríguez era temerario.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer el derecho aplicable y a resolver.

-II-

A.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, regula el mecanismo de la sentencia sumaria. Mediante este, una parte puede establecer la ausencia de una controversia sustancial que amerite dilucidarse en un juicio. Así, el tribunal está en posición de aquilatar la prueba y adjudicar las controversias que plantean las partes. *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, 195 DPR 769, 784-785 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224-227 (2015). El propósito principal de este mecanismo procesal es prescindir del juicio en aquellos casos civiles en los cuales no existan controversias genuinas de hechos materiales. Así se materializa una solución justa, rápida y económica en los casos. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Quien promueve la resolución sumaria de un caso tiene que presentar una moción que esté fundamentada en cualquier evidencia (o declaraciones juradas) que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 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”. José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, Pubs. JTS 2011, pág. 1041. La controversia sobre los hechos esenciales que activa la reclamación no puede ser especulativa o abstracta, sino real. Entiéndase, de naturaleza tal que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 110; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213–214 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010). Es decir, la resolución sumaria procede solo cuando surge con precisión y claridad que la otra parte no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y

que el tribunal tiene a su disposición la prueba necesaria para resolver la controversia.

Al dictar sentencia sumaria, el tribunal debe: (a) analizar los documentos que se acompañan con la moción que solicita la sentencia sumaria, los que se acompañan con la oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (b) determinar si el oponente controvertir 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). El tribunal dictará sentencia sumariamente si los documentos presentados demuestran 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.

En cuanto a la facultad revisora de este Tribunal, en *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, el Tribunal Supremo aclaró el estándar de revisión que se debe utilizar al evaluar las denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. A saber, al Tribunal de Apelaciones le rigen los mismos criterios que al Tribunal de Primera Instancia. Por lo cual, solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el Tribunal 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. Además, debemos examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opone a la resolución sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 118. La revisión del Tribunal de Apelaciones es *de novo*, por lo que debemos asegurarnos de que, tanto la solicitud de sentencia sumaria, como la oposición correspondiente, cumplen con los requisitos de forma que requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, este debemos enumerar los hechos que están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, debemos revisar si el Tribunal de

Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a los hechos planteados. *Meléndez v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 119.

B.

En general, el derecho de servidumbre puede definirse como “un derecho subjetivo de carácter real y perpetuo que concede un poder para obtener un goce o utilidad de un fundo en beneficio de otro fundo ajeno.” J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Los Derechos Reales*, 4ta Reimpresión, Madris, 2002, Ed. Ofigrof S.A., T. II, pág. 355.

Nuestro Código Civil de 1930 definía la servidumbre como “un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.”¹¹ Artículo 465 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1631. Añadía que “[e]l inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.” *Íd.* Además, disponía que “[t]ambién pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.” Artículo 466 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1632.

En términos generales, una servidumbre en equidad “consiste en unas restricciones y condiciones que limitan el uso de terrenos, que operan a beneficio de los presentes y futuros propietarios”. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 382-383 (2003). Mediante estas restricciones y condiciones, “se imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general para el desarrollo y preservación de una urbanización residencial.” *Íd.*, pág. 383. Véase, *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 250 (1959). Para su validez y eficacia, “se requiere que las limitaciones referidas sean razonables, que se establezcan como parte de un plan

¹¹ El “Código Civil de Puerto Rico”, Edición de 1930, fue derogado y sustituido por la Ley Núm. 55-2020, según emendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico” de 2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.* No obstante, los hechos que originan la presente controversia tomaron lugar durante la vigencia del código anterior, por lo cual esta es la ley que aplica al caso.

general de mejoras, que consten de forma específica en el título de la propiedad, y que se inscriban en el Registro de la Propiedad.”

Residentes Parkville v. Díaz, supra, pág. 383; *Lawton v. Rodríguez*, 35 DPR 487 (1926).

A través del recurso de *injunction*, los dueños de predios sujetos a servidumbres en equidad pueden hacer efectivos sus derechos e impedir violaciones a las limitaciones impuestas. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 383; *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913). Por su parte, el demandado puede oponer todas las defensas que le otorguen los principios de equidad contra tal recurso. *Parkville v. Díaz*, supra, pág. 383; *Asoc. V. de Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 353-354 (1986). Además, puede levantar como defensa que la servidumbre en equidad “se ha extinguido, o que ha sido modificada, si existe alguna de las varias circunstancias o causas por razón de las cuales las servidumbres en equidad pueden extinguirse o modificarse”. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 383. Véase, *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, págs. 354-58; y *Colón v. San Patricio Corporation*, supra, págs. 261-65.4

La servidumbre en equidad, en términos jurídicos, 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 estas; o porque adquirentes posteriores de la propiedad gravada, conociendo las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a estas. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 384.

Para que una propiedad inmueble sea gravada válidamente mediante una servidumbre en equidad, sus cláusulas restrictivas deben constar en una escritura pública y deben inscribirse en el Registro de la Propiedad. Íd. En virtud de ello, las cláusulas

restrictivas de una servidumbre en equidad adquieren un rango de contratos privados de naturaleza real, pues, según se ha explicado:

“[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’. *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 353, citando a Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 417. 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 servidumbre en equidad es conocer la voluntad real de las partes al momento de establecer las restricciones sobre las propiedades. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra; *Rodríguez et als. v. Gómez et al.*, supra; *Cond. Prof. S.J. H. Centre v. P.R.F., Inc.*, supra. 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.” *Íd.*, pág. 385.

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. *Íd.* Ello, a fin de preservar la autonomía de la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. *Íd.* Los tribunales 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. *Íd.*; Véase, Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3372; *Glines v. Matta*, supra, pág. 417. En el ámbito de las obligaciones y contratos, es una doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 386; Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3471.

En resumen, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes reflejada 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. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 386. Para lograr dicho propósito lo esencial es conocer cuál era el verdadero fin que se perseguía al gravar las propiedades mediante la servidumbre en equidad. *Íd.*

Por otra parte, en derecho, está firmemente establecido que la obtención de un permiso de uso de una agencia administrativa no tiene el efecto ni el alcance de anular restricciones privadas que resultan inconsistentes con el permiso concedido. *Íd.*, pág. 392; Véase, *Sabater v. Corp. Des. Eco. Del Pastillo, Inc.*, 140 DPR 497, 508 (1996); *Rodríguez v. Twin Towers Corp.*, 102 DPR 355, 356 (1974); *Pérez v. Pagán*, 79 DPR 195, 198 (1956); *Sands v. Ext. Sagrado Corazón, Inc.*, supra, pág. 831; *Colón v. San Patricio Corporation*, supra, págs. 262-69; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 353. No existe ley o reglamento que le conceda autoridad a las agencias administrativas para adjudicar los derechos de las partes que surgen de restricciones privadas. *Íd.*, Véase, *Luan Investment Corp. v. Román*, supra, pág. 551; *Pérez v. Pagán*, supra, pág. 199. De modo que, una servidumbre en equidad retiene toda su vigencia a pesar de que una agencia administrativa conceda un permiso de uso contrario a dicho gravamen. *Íd.*; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra.

En resumen, no es suficiente con que el reglamento de una agencia administrativa permita determinado uso en una residencia o propiedad para que dicho uso pueda ser permitido en una propiedad gravada con una servidumbre en equidad que prohíba dicho uso. *Íd.*, pág. 393. En esos casos, como norma general, prevalece el convenio alcanzado por las partes a través de la servidumbre en equidad sobre el permiso de uso otorgado por la agencia administrativa. *Íd.*

C.

Para que se configure la defensa de cosa juzgada se tiene que cumplir con los requisitos siguientes: (1) una primera sentencia válida, la cual advino final y firme que adjudicó los hechos y resolvió la controversia en los méritos; (2) las partes en ambos juicios deben ser las mismas; (3) era la misma controversia objeto en cada juicio; (4) que el remedio que se solicita sea análogo al que se pidió en el caso anterior; y, por último, (5) que las partes en ambos litigios comparezcan en la misma calidad. *Beniquez et al v. Vargas et al.*, 184 DPR 210 (2012).

De la doctrina de cosa juzgada emana el impedimento colateral por sentencia. Este último se diferencia de la doctrina de cosa juzgada al no requerir que las controversias objeto del litigio sean las mismas. *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 276-277 (2012). La doctrina de impedimento colateral “surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina mediante sentencia válida y final, [y] tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén involucradas causas de acción distintas”. *Presidential v. Transcribe*, supra, pág. 277, citando a *Beniquez et al. v. Vargas et al.*, supra, pág. 225.

-III-

La parte demandante-apelante nos plantea como error que incidió el TPI al dictar sentencia desestimando la demanda del matrimonio Rosario Rodríguez sobre la base de la regla de cosa juzgada, cuando los casos anteriores invocados por el Sr. Cuevas Romero trataban de permisos solicitados y adjudicados a base de las Leyes y Reglamentos de Planificación y no de las servidumbres en equidad que gravan las propiedades del matrimonio Rosario Rodríguez y el Sr. Cuevas Romero, que son causas de acción distintas. Le asiste la razón. Veamos.

El caso de autos trata sobre un *injunction* clásico y violación a condiciones restrictivas. De un análisis mesurado del expediente, de los escritos de las partes, y el derecho aplicable, concluimos que erró el TPI al desestimar la causa de acción por la defensa de cosa juzgada frente a la reclamación de violación de condiciones restrictivas de servidumbres en equidad. Del expediente no surge que el TPI haya evaluado las condiciones restrictivas y la alegada violación a estas, por lo **que no procedía la sumaria por haber controversia en hechos esenciales.** El Sr. Cuevas en su moción en solicitud de sentencia sumaria no presentó prueba que forzara a concluir que procedía alguna de las defensas de remedios en equidad como tampoco presentó una sentencia declaratoria para declarar la extinción o modificación de las servidumbres en equidad válidamente constituida entre las partes. Ante este incumplimiento con los requisitos dispuestos en la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, de acompañar la prueba de la inexistencia de una controversia sustancia de hechos relevantes y pertinentes sobre la controversia no procedía considerar dicha moción dispositiva.

Sin embargo, al caso de autos no le es de aplicación la doctrina de cosa juzgada, pues no cumple con sus requisitos. Los casos administrativos mencionados en la moción de sentencia sumaria y adoptados en la Sentencia del TPI como el precedente judicial eran referentes a permiso de uso de construcción su procedencia y limitación y los casos judiciales eran sobre procesos interlocutorios de dichos procesos. No hay una sentencia previa en la que se haya dirimido o levantado la controversia de violación de las servidumbres. Aunque el TPI menciona en su sentencia que el matrimonio Rosario-Rodríguez no había presentado una causa de acción de deslinde y reivindicación, según le habían sugerido en otros procesos, como parte de sus fundamentos para desestimar por

cosa juzgada el mismo está errado en derecho. La causa de acción de deslinde y reivindicación es un pleito independiente no sustitutivo del de violación de condiciones restrictivas. El pleito sobre las condiciones restrictivas es uno relacionado a las obligaciones contractuales adquiridas al comprar una propiedad. Por tanto, son causas de acciones distintas y buscan vindicar diferentes derechos.

Además, es importante puntualizar que los foros administrativos no tienen jurisdicción para dirimir controversia sobre servidumbres en equidad, por tanto, sus determinaciones no pueden constituir cosa juzgada. Nuestro más alto foro ha reafirmado que obtener un permiso de uso de una agencia administrativa no tiene el efecto ni el alcance de anular las restricciones privadas que son incompatibles con el permiso concedido. *Parkville v. Díaz, supra*, pág. 377. Además, ha establecido que en nuestro ordenamiento no existe ley o reglamento que le conceda autoridad a las agencias administrativas para adjudicar los derechos de las partes que surgen de restricciones privadas. *Íd.* Por lo tanto, la servidumbre en equidad retiene toda su vigencia, aunque una agencia administrativa conceda un permiso de uso contrario a ese gravamen. *Íd.* Por ello, no es suficiente que el reglamento de una agencia administrativa permita determinado uso en una residencia o propiedad para que dicho uso pueda ser permitido en una propiedad gravada con una servidumbre en equidad que prohíba ese uso. *Íd.* En esos casos, de ordinario, prevalece el convenio alcanzado por las partes a través de la servidumbre en equidad sobre el permiso de uso que otorga la agencia administrativa. *Íd.*

Es importante puntualizar que las servidumbre en equidad pueden extinguirse o modificarse en los casos siguientes: 1) por acuerdo de los interesados; 2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si así se constituyeron; 3) por confusión; 4) por

renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre; 5) por expropiación forzosa si los gravámenes son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado; y 6) por la ocurrencia de cambios radicales en el vecindario que hagan la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente y destruyan el valor que la restricción para el dueño del predio dominante, de tal manera que se frustre por completo y permanentemente el propósito u objetivo de la restricción. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco.Santander, supra*. De conformidad a lo anteriormente expuesto son aspectos que requieren prueba y de la evaluación de la sentencia sumaria no surge que se pueda concluir que alguno de estos supuestos se cumple. Por último, sobre este particular es importante señalar que el recurso para extinguir las condiciones restrictivas es el vehículo de la sentencia declaratoria de lo cual no se ha presentado prueba en esta etapa de los procedimientos.

De la moción de sentencia sumaria presentada por la parte demanda-apelada surge que además de la defensa de cosa juzgada habían planteado la defensa de prescripción. Al Sr. Cuevas Romero le asiste la razón en cuanto a que en el caso de marras se puede levantar la defensa de prescripción frente a las alegaciones de daños al amparo del Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, conforme a lo resulto en el caso de *Parkville v. Díaz, supra*. Sin embargo, **esta defensa de prescripción opera siempre y cuando las condiciones restrictivas pacten la causa de acción como remedio**. Para esto, hay que pasar juicio sobre lo pactado. Aunque el foro de instancia hace referencia al caso antes mencionado dictó sentencia sumaria **sin entrar a dirimir si en efecto ocurrió la violación a las condiciones restrictivas**. Este es un asunto de prueba que se deberá dirimir en un juicio plenario y determinar si en efecto es de aplicación entonces la defensa de prescripción. En

el caso de autos habría que probar que la causa de acción está prescrita ya que se le imputa conocimiento a la parte demandante-apelante por más de quince años, pero esta prueba no se ha dirimido. Además, existe controversia de hechos respecto a la fecha exacta en la cual se comenzó la construcción, que se alega data del 2003 y que el permiso de uso fue otorgado para el año 2015.

De conformidad a lo anteriormente expuesto, se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos en el cual se determine si en efecto existe violación a las condiciones restrictivas de la servidumbre en equidad y si la concesión de daños está pactada en estas. Así, como dirimir a partir de que fecha comienza a de cursar el término prescriptivo de un año.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso para la continuación del caso cónsono con lo aquí dispuesto.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaría del Tribunal de Apelaciones.

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