

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

JUAN RAMÓN CANCIO  
ORTIZ; LUISA  
MERCEDES VELA  
GUTIÉRREZ  
APELANTE

V.

PARK BOULEVARD INN,  
CORP.; SR. EDWIN T.  
CRUZ MERCADO; SRA.  
JAQUELINE BIASCOCHEA  
MARTÍNEZ Y LA  
SOCIEDAD DE  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS  
APELADOS

KLAN202200038

Apelación  
procedente del  
Tribunal Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan

Civil NÚM.:  
SJ2014CV00244

SOBRE:  
SENTENCIA  
DECLARATORIA, ORDEN  
DE CESE Y DESISTA E  
INJUNCTION

Panel integrado por su presidenta la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de julio de 2022.

Comparecen ante nos el Sr. Juan Ramón Cancio Ortiz y la Sra. Luisa Mercedes Vela Gutiérrez (los esposos Cancio-Vela o parte apelante), quienes nos solicitan que revoquemos una Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI o foro apelado). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró *ha lugar* una moción de desestimación presentada por Park Boulevard Inn, Corp. (Park Boulevard), el Sr. Edwin T. Cruz Mercado, la Sra. Jaqueline Biascochea Martínez, y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (los esposos Cruz-Biascochea o parte apelada). En consecuencia, desestimó la demanda por haberse tornado académica.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

-I-

A continuación incluimos una relación de los hechos pertinentes al caso de epígrafe, según expuestos en la Sentencia emitida el 29 de abril de 2016 por un panel hermano de este Tribunal en el caso KLAN201500427.

El 18 de diciembre de 2014, los esposos Cancio-Vela, como titulares de una residencia ubicada en la urbanización Park Boulevard en el área de Santurce, presentaron una demanda en contra de la parte apelada. Alegaron que la corporación, Park Boulevard, adquirió dos propiedades en la mencionada urbanización con el propósito de desarrollar y construir un proyecto turístico-hotelero. En desacuerdo, los esposos Cancio-Vela presentaron el caso de epígrafe y adujeron que los solares de la urbanización en cuestión estaban gravados en el Registro de la Propiedad con condiciones restrictivas y servidumbres en equidad que impedían el desarrollo de un proyecto como el propuesto por la parte apelada.

En particular, solicitaron que el TPI emitiera una sentencia declarando que las condiciones restrictivas estaban vigentes, eran válidas y oponibles contra terceros. Además, que se dictara una orden de cese y desista, para la paralización de los trabajos de desarrollo y construcción del proyecto y, a su vez, que se emitiera un *injunctio*n permanente para prohibir la construcción como tal.

Celebrada la vista el 30 de diciembre de 2014 y escuchados los argumentos de las partes, el foro apelado

le concedió términos a las partes para que presentaran sus posiciones por escrito.

El 12 de enero de 2015, la parte apelada presentó una solicitud de desestimación. En cuanto a la sentencia declaratoria, señalaron que no habían violado las condiciones restrictivas de la urbanización, toda vez que sus actuaciones se limitaron a presentar una solicitud de cambio de uso ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). En ese sentido, destacaron que no habían llevado a cabo construcción alguna en los solares. En cuanto a los recursos interdictales, alegaron que su expedición era improcedente porque convertía en académica la solicitud de sentencia declaratoria al obligarlos a violar las condiciones restrictivas.

El 20 de enero de 2015, los apelantes se opusieron a la solicitud de desestimación. Alegaron que no existía impedimento alguno para conceder los remedios solicitados en la demanda. Esto, tras sostener que no era necesario el inicio del proyecto para disponer de las controversias del pleito, ya que la acción para la declaración de la servidumbre en equidad no requería la violación de dichas condiciones. Así las cosas, expresaron que recaía sobre los apelados el peso de probar la revocación de éstas.

El 3 de febrero de 2015, el TPI dictó una sentencia en la que declaró *ha lugar* la solicitud de desestimación presentada por la parte apelada y ordenó el archivo del caso. En consecuencia, desestimó las peticiones de cese y desista y de *injunctio* permanente solicitadas por los esposos Cancio-Vela. Sobre este particular, el foro apelado concluyó que los apelantes no agotaron los

remedios administrativos ante la OGPe y que no existía un daño irreparable. Dicho foro expresó que:

[...]

"Al analizar los elementos para conceder un injunction, vemos que en este caso no existe un daño irreparable, pues no se han agotado los remedios administrativos disponibles. Recordemos que P[ark Boulevard] presentó una Consulta de ubicación sobre variación de uso ante la OGPe relacionada al proyecto turístico que está en controversia en este caso. Cabe señalar, que **dicha Consulta aún se encuentra pendiente ante la OGPe**, por lo que dictar una resolución en este caso atentaría contra la deferencia que se le debe brindar a dicha agencia. Resolver la controversia presentada sería una actuación prematura, pues la concesión de los remedios solicitados depende de la irreparabilidad de un daño, el cual no está presente en este caso, en esta etapa de los procedimientos.

De otro lado, la parte demandada afirmó que en el presente no se está llevando construcción o desarrollo alguno en las propiedades. Por lo que no vemos como esto le puede ocasionar daño a la parte demandante. Resolvemos que por la parte demandante tener a su disposición remedios administrativos disponibles, no cabe hablar de un daño irreparable. Por tal razón, procede declarar No Ha Lugar las solicitudes interdictales presentadas. (Énfasis en el original.)

De igual forma, el TPI dispuso sobre la improcedencia de la concesión del remedio declaratorio.

Al respecto, razonó que:

"...en este caso no existe un peligro potencial en contra de la parte demandante, porque, en primer lugar, los demandados no están ejerciendo actuación alguna que ponga en peligro la propiedad de los demandantes. En segundo lugar, se encuentra pendiente de dilucidar una consulta de ubicación sobre variación en uso relacionada a las propiedades de las partes. Entendemos que resultaría prematuro emitir cualquier decisión sobre las propiedades hasta tanto no se dilucide la referida consulta. Por tal razón, procede denegar la solicitud de sentencia declaratoria."

El 23 de febrero de 2015, el TPI dictó una resolución en la que declaró *no ha lugar* la solicitud de reconsideración presentada por la parte apelante.

Inconformes, los esposos Cancio-Vela presentaron el recurso apelativo<sup>1</sup> KLAN201500427.<sup>2</sup>

Posteriormente, un panel hermano emitió una sentencia en la cual determinó que el TPI erró al declarar ha lugar la solicitud de desestimación de los apelados, ordenar el archivo del caso, y al concluir que los apelantes debían agotar remedios administrativos ante la OGPe antes de comparecer a dicho foro. Hizo constar, que si bien era cierto que Park Boulevard presentó una consulta de ubicación ante la OGPe para el desarrollo de un proyecto turístico-hotelerero en la urbanización Park Boulevard, no era menos cierto que en tal urbanización existían condiciones restrictivas que solo permitían el uso residencial de los solares que la conforman, según surgía de las escrituras de la urbanización Park Boulevard, incluidos los inmuebles en cuestión. Puntualizó, que la OGPe no tenía jurisdicción

---

<sup>1</sup> Los señalamientos de error presentados por la parte apelante fueron los siguientes: (1) que los apelantes tenían remedios administrativos disponibles ante la OGPe que podía disponer de las controversias objeto del pleito; (2) que debían agotar los supuestos remedios administrativos que alegadamente tenían ante la OGPe antes de comparecer al Tribunal; (3) que era necesario examinar si los apelantes han sufrido daños irreparables para conceder los remedios interdictales solicitados y al denegar tales remedios por entender que no existían daños irreparables; y (4) que no existía un peligro potencial en contra de los apelantes que permitiera dictar la sentencia declaratoria solicitada ya que los apelados supuestamente aún no estaban ejerciendo actuación alguna que pusiera en peligro la propiedad de los apelantes.

<sup>2</sup> Mediante una Resolución de 21 de octubre de 2015, un panel hermano declaró ha lugar una solicitud de la parte apelante para someter la Resolución de Consulta de Ubicación emitida por la OGPe el 18 de agosto de 2015. A pesar de que la agencia concluyó que no tenía jurisdicción para atender asuntos relacionados a las condiciones restrictivas en controversia, declaró favorable la consulta de ubicación presentada por Park Boulevard para el proyecto turístico-hotelerero. En particular, autorizó:

- Las variaciones a los solares #2150 y #2152 de la Urbanización Park Boulevard en Ocean Park, en San Juan, para la propuesta de un desarrollo de hotel de veinticinco (25) habitaciones con restaurante, área de apoyo y servicio.
- El área de restaurante podrá dar servicio de expendio de bebidas alcohólicas a los huéspedes y personas que visitan dicho restaurante. No se permitirá el expendio de bebidas alcohólicas a personas que visitan la playa ubicada al otro lado de la carretera municipal colindante a las estructuras.

ni autoridad en ley para adjudicar derechos que surgieran de condiciones restrictivas privadas, por tal razón, la parte apelante compareció correctamente ante el foro apelado antes de que la agencia administrativa emitiera una decisión sobre la variación solicitada por los apelados.

Señaló, que la controversia planteada ante el TPI era una distinta a la que estaba ante la consideración de la OGPe: a la agencia le correspondía dilucidar la procedencia de la solicitud de variación en uso presentada por Park Boulevard, mientras que era de la incumbencia del foro primario reconocer o descartar la vigencia de las servidumbres en equidad y evaluar la concesión de los interdictos.

En torno a la alegación de la parte apelante en cuanto a que el foro de primera instancia incidió al denegar la concesión de la orden de cese y desista solicitada al amparo de la Regla 56 de Procedimiento Civil y concluir que dicha parte no probó haber sufrido daños irreparables, el panel hermano concluyó que erró el TPI al exigir que los esposos Cancio-Vela presentaran prueba sobre la existencia de tales daños a la hora de evaluar la procedencia de los recursos interdictales solicitados, cuando la solicitud de éstos lo que pretendía era mantener el *status quo* mientras se resolvía la concesión de la sentencia declaratoria. Añadió, que el foro apelado no podía requerirle a los apelantes que probaran el criterio de daño irreparable dispuesto en la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, sobre *injunctio* preliminar, ya que lo que solicitaron fue una orden de cese y desista bajo la Regla 56 de Procedimiento Civil.

Por último, el TA determinó, que conforme al derecho que rige la concesión de sentencias declaratorias, los tribunales podían declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas que surgieran de escrituras, contratos escritos u otros documentos constitutivos de contrato. Sostuvo, que toda vez que la servidumbre en equidad establecida por la corporación que desarrolló la urbanización en cuestión constituía un contrato, los apelantes podían solicitar su vigencia mediante una solicitud de sentencia declaratoria. Hizo constar, que para la concesión de tal remedio era impertinente una determinación sobre si Park Boulevard violó o no la servidumbre en equidad. No obstante, puntualizó que del expediente surgía que Park Boulevard había incurrido en gastos para la consulta del proyecto, lo que acreditaba la existencia de una controversia real entre las partes. Concluyó, que ante la existencia de una controversia madura, el TPI no debió desestimar el pleito. En consecuencia, ordenó al foro apelado a celebrar una vista para dilucidar si la servidumbre en equidad en controversia permanecía vigente, si fue modificada o se extinguió, y luego de un análisis al respecto, debía dictar una sentencia declaratoria con los pronunciamientos correspondientes.

Posteriormente, según ordenado por el TPI, Park Boulevard, el Sr. Edwin T. Cruz Mercado, la Sra. Jaqueline Biascochea Martínez, y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos presentaron las correspondientes contestaciones a la demanda. En síntesis, aceptaron algunas de las alegaciones de la demanda, negaron otras y presentaron defensas afirmativas, entre éstas: (1) relevo de aplicación de

condiciones restrictivas; (2) que la parte demandante llevaba a cabo una operación comercial en su propiedad; (3) que el Sr. Edwin T. Cruz Mercado, la Sra. Jaqueline Biascochea Martínez, y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos no eran los dueños de los predios objeto de la controversia, sino Park Boulevard; (4) cambios sustanciales en el área, por lo que las condiciones restrictivas habían quedado extinguidas y renunciadas por los apelantes.

Luego de múltiples incidencias procesales, el 25 de marzo de 2019, el TPI emitió una *Resolución y Orden* en la cual, entre otras cosas, **denegó una solicitud de información presentada por la parte apelante con relación a la corporación Tres Palmas Inn, Corp., debido a que ésta no era parte en el pleito, y sugirió el mecanismo adecuado para dicha solicitud.**

El 21 de mayo de 2019, el foro apelado emitió una segunda *Resolución y Orden* tras tener ante su consideración múltiples mociones presentadas por las partes. En lo pertinente, eliminó las alegaciones y defensas presentadas por la parte apelada en todo lo relacionado a la posible existencia, validez, eliminación o aplicación de las Condiciones restrictivas objeto del litigio como consecuencia de una *Moción Urgente Solicitando Órdenes y Sanciones* presentada por la parte apelante.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> La parte apelante informó al TPI que la parte apelada había presentado ante el Registro de la Propiedad una solicitud para eliminar un aviso de demanda presentado por éstos. El TPI determinó que dicha acción fue llevada a cabo de forma fraudulenta y de forma improcedente en derecho, además de llevar a cabo acciones que podrían ir encaminadas a eliminar "contumazmente el derecho real que originaba las alegaciones de los apelantes", es decir, las condiciones restrictivas.



Así las cosas, el 23 de mayo de 2019, la parte apelada presentó una *Moción informativa y solicitud de desestimación por academicidad*. Entre otras cosas, hacía constar que el Sr. Edwin T. Cruz Mercado y la Sra. Jaqueline Biascochea Martínez, habían decidido ubicar su hogar familiar en los predios objetos del litigio, respetando las condiciones restrictivas. Añadió, que el permiso solicitado había caducado y éstos no solicitaron una extensión, además de que habían comparecido ante la OGPe para formalmente desistir con perjuicio del permiso del proyecto turístico, por lo que la demanda se había tornado académica y procedía la desestimación.

Por su parte, los apelantes presentaron una *Solicitud de aclaración de orden y de breve término para presentar oposición a moción de desestimación*. En lo pertinente, la parte apelante arguyó que no procedía la desestimación solicitada, pues conforme a la sentencia dictada por el Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN201500427, resultaba impertinente para el análisis del TPI y para que dictara una sentencia declaratoria, establecer si la parte apelada había violado o no las condiciones restrictivas de los solares adquiridos en la Urbanización Park Boulevard, ya que lo que se pretendía específicamente con el recurso era una declaración sobre los derechos de las partes. Añadió, que durante el transcurso del pleito la parte apelada había insistido en que las restricciones de uso y edificación no le eran aplicables puesto que las mismas habían caído en desuso, por lo que el hecho de que los apelados hicieran constar que no iban a construir el proyecto propuesto en el futuro era irrelevante para que el TPI emitiera una sentencia declaratoria sobre los derechos de las partes

a la luz de las condiciones restrictivas que afectaban sus propiedades.

El 30 de mayo de 2019, la parte apelada presentó una *Moción reiterando desestimación*. Reiteraba su solicitud de desestimación, pero en esta ocasión hizo constar que la propiedad objeto de la controversia había sido vendida al Sr. Kevin J. Obarski mediante la Escritura Núm. 182 sobre *Compraventa y Constitución de Hogar Seguro*. Sostuvo, que surgía de la escritura el uso residencial y la existencia de las condiciones restrictivas. Alegó, que habiendo transferido todos sus derechos y acciones sobre la propiedad inmueble objeto del litigio, siendo la causa de acción del caso los derechos de propiedad que surgían de las condiciones restrictivas de Park Boulevard que solamente son oponibles entre los dueños de los predios, procedía la desestimación de la demanda.

El 31 de mayo de 2019, la parte apelante presentó una *Moción sometiendo posición de la parte demandante respecto a primera solicitud de desestimación y solicitud de breve término para realizar descubrimiento relacionado a la segunda moción de desestimación radicada ayer por los demandando-que es realmente una solicitud de sentencia sumaria bajo la Regla 36*. Arguyó, que con relación a la primera solicitud de desestimación presentada por la parte apelada, éstos habían presentado una breve dúplica en la cual habían demostrado, que como consecuencia del desistimiento de la parte apelada al procedimiento del permiso en la OGPe, el caso no se había tornado académico pues persistía la controversia relacionada a la vigencia y aplicabilidad de las condiciones restrictivas de Park Boulevard. Añadió, que

la parte apelada había admitido que la controversia principal del caso no se había tornado académica al expresar que "...la parte demandada cuenta con prueba suficiente para demostrar los cambios en el área y entorno social...", por lo que entendía que las condiciones restrictivas no le aplicaban.

De otra parte, arguyó que la información provista por la parte apelada en la *Moción reiterando desestimación*, estaba en abierto conflicto con las alegaciones vertidas en la primera moción de desestimación pues en primer lugar la propiedad iba a ser utilizada como residencia principal. Sostuvo que la parte apelada continuaba haciendo falsas representaciones al tribunal y que estaba dispuesta a decir cualquier cosa con tal de evadir el escrutinio del TPI y una determinación final sobre el hecho de que existían condiciones restrictivas sobre sus propiedades, tanto de las que eran objeto del litigio como de las demás propiedades de las que eran dueños o administraban. Añadió, que aun cuando la propiedad fue vendida al Sr. Obarski, la parte apelada controlaba o tenía intereses en entidades que controlaba en otras propiedades en Park Boulevard, por lo que continuaba existiendo controversia en cuanto a la vigencia y exigibilidad de las servidumbres en equidad. Lo anterior, pues existía la posibilidad de que la controversia volviera a repetirse en alguna de esas otras propiedades o las que adquirieran en el futuro.

Luego de varias incidencias procesales, el TPI celebró una vista de seguimiento. Surge de la *Minuta* de dicha vista, que luego de que el foro apelado decretara un receso para que los abogados de las partes se

reunieran y auscultaran la posibilidad de llegar a un acuerdo, las partes informaron que habían llegado a la siguiente estipulación:

- Las partes admiten que las condiciones restrictivas constituidas por la escritura #1, están vigentes que la urbanización Park Boulevard, según los términos de la misma están vigente para toda la urbanización y sus bloques según identificados en la escritura.
- El demandante es dueño de la propiedad perteneciente a dicha urbanización y sujeta a las condiciones restrictivas apuntadas en la escritura #1 supra. Su propiedad está ubicada en el 2153 de la Calle General Patón.
- Los demandados tenían autorizado para los lotes 1 y 2, #2150 y #2152 de la Calle Park Boulevard, la construcción de un hotel de 25 habitaciones. Sobre estos predios están también constituidas y vigentes las condiciones restrictivas de la escritura #1 supra.
- Las partes, tanto demandantes como demandados, conscientes a que el tribunal en el caso tal, dicte sentencia en la causa de la sentencia declaratoria bajo los siguientes acuerdos:

1. La parte demandante reconoce y sabe que los demandados, Edwin Cruz y su esposa Jacqueline Biascochea, son dueños por sí a través de la corporación Tres Palmas Inn Corp., de la propiedad #2212 y #2214, lotes 16 y 18 de la urbanización Park Boulevard. Sobre la cual reconocen, aplican y están vigentes las condiciones restrictivas de uso y construcción, según la escritura #1 supra.

2. En esa dirección opera el negocio de hospedería Tres Palmas Inn. Así mismo poseen o tienen convenido con el dueño de la propiedad #2218 de la Calle Park Boulevard de la urbanización Park Boulevard, un desarrollo ya autorizado para un guesthouse de 12 habitaciones, sobre cuyo predio también están constituidas y vigentes las condiciones restrictivas de la escritura #1 supra.

3. Sobre la propiedad de los demandantes en la Calle General Paton, también están inscritas, constituidas y vigentes las condiciones restrictivas de la escritura #1 supra.
4. Acuerdan las partes comparecientes, que toda vez reconocido la existencia, vigencia, constitución y eficacia de las condiciones restrictivas, acuerdan un pacto de buena fe para que se dicte sentencia declaratoria, obligándose a no intervenir mutuamente unos con los otros y permitir la operación pacífica y permanente de la gestión de Tres Palmas, manteniendo su configuración, su extensión e intensidad actual, sin intervención o reclamo ulterior sobre la existencia y vigencia de las condiciones restrictivas, sobre las propiedades #2212, #2214, #2216, #2218. A esos efectos, los demandados acuerdan que no habrán de incorporar propiedades adicionales a su gestión turística.
5. Así también se acuerda, que los demandados por sí o por corporación o partes individuales, se abstendrán de presentar causa judicial, administrativa alguna, esgrimiendo o forzando la aplicación de las condiciones restrictivas sobre la propiedad de los demandantes.

Las partes indican que someterán mediante moción estos acuerdos, como proyecto de resolución.<sup>4</sup>

El 9 de agosto de 2019, el TPI emitió una orden mediante la cual advirtió a las partes, que de no presentar el acuerdo alcanzado en un término de 48 horas, procedería a dictar sentencia desestimando sin perjuicio la demanda.

En esa misma fecha, Park Boulevard Inn, Corp. presentó una moción en cumplimiento de orden en la que hizo constar que había emitido el borrador de

---

<sup>4</sup> La minuta indicaba, que una vez radicado el escrito, el TPI dictaría sentencia de conformidad.

estipulación a la parte apelante quien le informó que estarían revisando el mismo. Al recibir el mismo, se percató de que la parte apelante había incluido nuevas cláusulas que no fueron contempladas, por lo que se le hacía imposible firmar la estipulación.

Por su parte, la parte apelante presentó una *Urgente moción informativa y en solicitud de orden señalando vista*. En resumidas cuentas, solicitaba una vista debido a que las partes no habían logrado finiquitar la estipulación en el término concedido por el TPI. Adujo, que tras recibir el borrador de la estipulación de la parte apelada, le realizó unos cambios y comentarios que entendía que recogían los discutido en la vista celebrada, que procedían y eran razonables, no obstante la parte apelada no estaba de acuerdo con los mismos.

Tras acontecidas múltiples incidencias, entre éstas, la presentación de varias mociones en torno a que las partes no lograban finiquitar la estipulación, y la celebración de dos vistas para atender las controversias en cuanto a la posible estipulación, el TPI celebró una última vista transaccional. Según surge de la *Minuta*, el foro apelado hizo constar que en la última vista celebrada las partes habían informado un acuerdo, que se iban a intercambiar unos documentos para presentar el escrito transaccional y dictar sentencia.

En esencia, la parte apelante arguyó que las partes iban a presentar el acuerdo transaccional donde se establecía que el negocio de los demandados iba a mantener su uso e intensidad. Posteriormente la parte apelada levantó unas dudas, luego informó que se había

acordado el número de habitaciones que la parte apelada podía retener para el futuro y la intensidad del uso.

Por su parte, la parte apelada expresó que Park Boulevard no operaba ningún uso turístico en la dirección que era objeto de la demanda; que la propiedad tenía aprobado un proyecto de hotel, pero se renunció a su desarrollo; y que quien vivía la propiedad eran otras personas que no eran parte en el caso. Añadió que en dicho momento el Sr. Edwin Cruz no estaba en condiciones de salud para llegar a una transacción, por lo que solicitaba que se dictara sentencia conforme a los escritos presentados por las partes y tomando en consideración que Park Boulevard no operaba ningún tipo de negocio turístico.

A dichos efectos, el TPI dispuso que conforme a lo expresado, no sería posible concertar la transacción informada en el mes de septiembre de 2019, por lo que restaba resolver la moción dispositiva presentada por la parte apelada.

El Sr. Juan Ramón Cancio Ortiz expresó que en una de las vistas el Sr. Edwin Cruz Mercado había sometido voluntariamente a Tres Palmas Inc., a la transacción y así surgía en la minuta y en otra minuta se recogía la ratificación de la transacción.

Por su parte, la parte apelada afirmó que Tres Palmas Inc., no era parte en el pleito, por lo que el tribunal no tenía jurisdicción sobre ellos, y que las condiciones restrictivas de la propiedad objeto del litigio no se estaban violando ya que su uso era residencial.

Finalmente, el TPI le concedió un término a las partes para que presentaran escritos con sus

planteamientos, junto con los escritos presentados, intercambiados y las minutas de las vistas celebradas a las que habían hecho referencia. Añadió que estaría evaluando si tenía o no jurisdicción sobre Tres Palmas Inc.

Tras las partes haber presentado sus respectivos escritos, en los cuales, en resumidas cuentas reiteraron los argumentos presentados ante el TPI en mociones anteriores, el TPI dictó la sentencia de la cual recurre la parte apelante.<sup>5</sup>

El TPI hizo constar que la demanda había sido presentada originalmente porque la parte apelada recibió un permiso de OGPe para autorizar un proyecto turístico en la Urbanización Park Boulevard, lo que violentaba las condiciones restrictivas establecidas en la servidumbre en equidad aplicable a todos los titulares. No obstante, transcurridos 7 años desde la presentación de la demanda, la parte apelada desistió con perjuicio del permiso de proyecto turístico y vendió la propiedad objeto de la controversia al Sr. Obarski. Es decir, la parte apelada actualmente no tiene nada que ver con el inmueble. Añadió, que de las alegaciones

---

<sup>5</sup> En síntesis, la parte apelada sostuvo que procedía la desestimación de la causa de acción por haber advenido académica, pues habían desistido con perjuicio al procedimiento ante la OGPe para desarrollar un proyecto turístico, además de que habían vendido la propiedad objeto de la controversia. En cuanto al acuerdo transaccional, la parte apelada arguyó que no procedía puesto que la parte apelante intentó cambiar el lenguaje para limitar los derechos propietarios de Tres Palmas Inc., corporación que no era parte en el pleito, esto luego de que se había llegado a un acuerdo sobre el lenguaje de la estipulación.

Por su parte, la parte apelante sostuvo que el acuerdo de transacción se había perfeccionado pues se cumplieron con todos los requisitos para establecer un contrato de transacción verbal. En la alternativa, el caso no se había tornado académico pues la controversia se repetiría en el futuro ya que éstos eran dueños de otras propiedades, y controlaba otras, ubicadas en Park Boulevard. Añadieron, que aunque los apelados indicaran que no tenían interés de construir un proyecto turístico hotelero en su propiedad, ello no implicaba que ellos o un tercero no podrían solicitarlo en el futuro.



de la demanda, no surgía que el Sr. Obarski ni Tres Palmas Inn, Corp., fueran parte del pleito, por lo que, si la parte apelante entendía que éstos actuaban de manera contraria a las condiciones restrictivas, debía presentar la correspondiente acción ante el TPI. Sostuvo además, que no podía sostenerse de alegaciones totalmente especulativas de que el Sr. Obarski pudiera actuar de la misma forma que actuó la parte apelada, o que éstos actuarían de la misma forma en la propiedad de Tres Palmas Inn, Corp., y que no había presentado prueba alguna que demostrara lo anterior.

De otra parte, determinó que al presente caso no le aplicaban ninguna de las excepciones a la doctrina de la academicidad. Puntualizó, que aun si se pudiera sustituir al Sr. Obarski como el adquiriente de la propiedad, el permiso del proyecto turístico concedido por la OGPe a la parte apelada fue desistido con perjuicio y no se demostró que continúa algún tipo de actividad para desarrollar el mismo. Añadió, que el mero hecho de que la parte apelada sea dueña de otras propiedades en la urbanización no significa que va a solicitar otro permiso a la OGPe, ni surge de las alegaciones que haya llevado a cabo algún acto que lleve a tal conclusión.

En cuanto al contrato de transacción, el TPI determinó, que a pesar de que el tribunal les dio oportunidad a las partes de presentar los acuerdos, la parte apelante cambió el lenguaje de lo que se había acordado originalmente, lo que no fue aceptado por la parte apelada. Máxime, cuando incluyó a Tres Palmas Inn, Corp., quien no era parte en el pleito.

En consecuencia, concluyó que el caso se había tornado académico y desestimó la demanda.

Insatisfecho, la parte apelante presentó una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada *no ha lugar*.

Inconforme, la parte apelante acude ante nos mediante el recurso de epígrafe en el cual presenta los siguientes señalamientos de error:

- Erró el TPI al determinar que en el presente caso no se perfeccionó un contrato de transacción judicial, toda vez que entre los demandantes y los demandados se dio el concurso de la oferta y la aceptación, y luego los demandados intentaron desvirtuarlo.
- Erró el TPI al determinar que el presente caso había advenido académico como consecuencia de la venta de las propiedades objeto de variación.
- Erró el TPI al desestimar el caso sin permitirle a los demandantes obtener el descubrimiento de prueba relacionado a los detalles de la venta de las propiedades, el cual solicitaron oportunamente.

**-II-**

**A.**

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, establece que toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva.<sup>6</sup> No obstante, a opción de la parte, las siguientes defensas pueden hacerse mediante moción independiente debidamente fundamentada: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que

---

<sup>6</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

justifique la concesión de un remedio, y (6) dejar de acumular una parte indispensable.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR) ha reiterado que, ante una moción de desestimación, el foro primario tiene que tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante.<sup>7</sup> Por lo tanto, se debe conceder la desestimación cuando existan circunstancias que permitan a los tribunales determinar que la demanda carece de todo tipo de méritos o que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo de su reclamación.<sup>8</sup>

Como expusimos, uno de los fundamentos para solicitar la desestimación de la demanda es cuando ésta no exponga una reclamación que justifique la concesión de un remedio.<sup>9</sup> Ante este planteamiento, no se deberá desestimar la demanda a menos que surja con toda seguridad que, sin importar los hechos que pudiese probar, la parte demandante no merece remedio alguno.<sup>10</sup> En ese sentido, el tribunal deberá considerar si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida.<sup>11</sup>

El TSPR ha pronunciado que la carencia de méritos puede consistir en la no existencia de una ley que sostenga una reclamación como la que se ha hecho, **en la ausencia de hechos suficientes para que la reclamación**

---

<sup>7</sup> *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013); *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013).

<sup>8</sup> *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 652 (2013).

<sup>9</sup> Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil.

<sup>10</sup> *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006); *Dorante v. Wrangler*, 145 DPR 408, 414 (1998).

<sup>11</sup> *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994).

**sea válida**, o en la alegación de algún hecho que necesariamente destruya la reclamación.<sup>12</sup>

A tenor con lo anterior, la demanda tiene que exponer hechos suficientes que, al ser aceptados como ciertos, establezcan de su faz una reclamación plausible que justifique la concesión de un remedio.<sup>13</sup> A esos efectos, se requiere que toda alegación contenga hechos suficientes que demuestren, sin necesidad de descubrimiento de prueba, que la reclamación es "plausible", ya que los hechos bien alegados satisfacen todos los elementos jurídicos de la causa de acción reclamada.<sup>14</sup>

El tribunal deberá identificar los elementos que establecen la causa de acción y las meras alegaciones concluyentes que no pueden presumirse como ciertas.<sup>15</sup> Deberá aceptar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda **eliminando el análisis las conclusiones legales y los elementos de la causa de acción apoyados por aseveraciones conclusorias.**<sup>16</sup> **De determinar que no cumple con el estándar de plausibilidad, el tribunal debe desestimar la demanda y no permitir que una demanda insuficiente proceda bajo el pretexto de que con el descubrimiento de prueba pueden probarse las alegaciones conclusorias.**<sup>17</sup> (Énfasis nuestro.)

---

<sup>12</sup> *Reyes v. Sucn. Sánchez Soto*, 98 DPR 305 (1970).

<sup>13</sup> Regla 6.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.1; *Aschcroft v. Iqbal*, 556 US 662 (2009).

<sup>14</sup> *Id.*

<sup>15</sup> Hernández Colón Rafael. *Práctica Jurídica de Puerto Rico*, Derecho Procesal Civil. 6ta Ed., sec.2604, pág.307(2017).

<sup>16</sup> Hernández Colón *Op. Cit.*, citando *Aschcroft v. Iqbal*, supra.

<sup>17</sup> *Id.*

**B.**

Como es sabido, la tendencia moderna en el ámbito del procedimiento civil es a facilitar el descubrimiento de prueba de forma tal que se coloque al juzgador en la mejor posición posible para resolver justamente.<sup>18</sup> Un amplio y adecuado descubrimiento de prueba facilita el trámite de los pleitos y evita inconvenientes, sorpresas e injusticias que surgen cuando las partes desconocen, hasta el día de la vista, las cuestiones y los hechos que realmente son objeto del litigio.<sup>19</sup> En palabras del Tribunal Supremo de Puerto Rico un amplio y liberal descubrimiento de prueba es la médula del esfuerzo de destruir de una vez y para siempre la deportiva teoría de justicia que tanto mina la fe del pueblo en el sistema judicial.<sup>20</sup>

La Regla 23.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 23.1, establece los parámetros del descubrimiento de prueba en los casos civiles. En su inciso (a), dicha Regla permite, en lo que concierne a la controversia ante nos, que las partes en un litigio puedan indagar sobre cualquier materia, no privilegiada, que sea pertinente al asunto en controversia en el pleito pendiente. De igual manera, dispone que no constituirá objeción el que la información solicitada sea inadmisibile en el juicio, siempre que exista una probabilidad razonable de que dicha información conduzca al descubrimiento de evidencia admisible. Es decir, la antes citada Regla 23.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece dos (2) limitaciones fundamentales al descubrimiento de prueba. De una parte, se excluye toda

---

<sup>18</sup> *Autopistas P.R. v. A.C.T.*, 167 DPR 361, 379 (2006)

<sup>19</sup> *Id.*; *Rodríguez v. Syntex*, 160 DPR 364, 394 (2003).

<sup>20</sup> *Alvear Maldonado v. Ernst Young, LLP*, 191 DPR 921, 933 (2014).

materia privilegiada, según lo establecido por las Reglas de Evidencia. Por otra parte, es menester que el asunto a descubrirse sea pertinente a la controversia planteada en el caso en particular.<sup>21</sup>

En cuanto al concepto de pertinencia, cuando es aplicado al descubrimiento de prueba, es mucho más amplio que el utilizado bajo los criterios de admisibilidad de evidencia conforme a los principios que rigen el derecho probatorio. Para que una materia pueda ser objeto de descubrimiento, basta con que exista una posibilidad razonable de relación con el asunto en controversia.<sup>22</sup>

Claro está, lo anteriormente expuesto no significa que el ámbito del descubrimiento de prueba sea ilimitado. Además, los tribunales tienen amplia discreción para regular el ámbito del mismo.<sup>23</sup> Los tribunales de instancia están facultados para modificar los términos y concluir el descubrimiento de prueba conforme a las particularidades y circunstancias de cada caso.<sup>24</sup> A tales efectos, la Regla 23.2(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 23.2(b), faculta al tribunal a emitir órdenes protectoras para evitarle a cualquier parte o persona ser objeto de hostigamiento, perturbación u opresión, así como cualquier gasto o molestia indebida que el descubrimiento pueda ocasionarle.<sup>25</sup> Ahora bien, cualquier limitación al descubrimiento de prueba deberá hacerse de forma razonable. Es decir, más que una facultad, existe un

---

<sup>21</sup> *Alvarado v. Alemañy*, 157 DPR 672, 683 (2002).

<sup>22</sup> *Id.*

<sup>23</sup> *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 154 (2000).

<sup>24</sup> *Id. y Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 742 (1986).

<sup>25</sup> *Rodríguez v. Syntex*, 160 DPR 364, 394-395 (2003); *Vincenti v. Saldaña*, 157 DPR 37 (2002).

deber que se le impone al Tribunal de Primera Instancia de actuar afirmativa y dinámicamente en la tramitación de los casos ante su consideración.<sup>26</sup>

De conformidad con lo anterior, resulta imprescindible señalar que el ejercicio de discreción en materia de descubrimiento de prueba no es revisable por los tribunales apelativos a menos que se demuestre que el Tribunal de Primera Instancia: (1) actuó movido por prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.<sup>27</sup>

### C.

En un contrato de transacción las partes evitan, mediante concesiones recíprocas, la provocación de un pleito o ponen fin al que ya había comenzado.<sup>28</sup> Dicho contrato está regulado por el Art. 1709 del Código Civil de 1930,<sup>29</sup> el cual dispone que se trata de un contrato mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan un pleito o ponen fin a uno ya comenzado.<sup>30</sup> Las características del contrato de transacción son las siguientes: "(1) la existencia de una controversia o relación jurídica incierta litigiosa; (2) la intención de las partes de eliminar o superar esa controversia; y (3)concesiones

---

<sup>26</sup> *Vives Vázquez v. ELA*, 142 DPR 117, 139 (1996).

<sup>27</sup> *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 706 (2012).

<sup>28</sup> *Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda*, 199 DPR 706, 729 (2018).

<sup>29</sup> El anterior Código Civil de 1930, *supra*, fue derogado y sustituido por la Ley Núm. 55-2020, según enmendada. Sin embargo, el estatuto vigente al momento de los hechos era el Código Civil previo y por tanto sus disposiciones son aplicables a la controversia de epígrafe

<sup>30</sup> 31 LPRA sec. 4821 (derogado); *Rodríguez, et al. v. Hospital, et al.*, 186 DPR 889, 903 (2012).

recíprocas".<sup>31</sup> Siendo la reciprocidad en las prestaciones la base indispensable de este contrato.<sup>32</sup>

El Art. 1715 del Código Civil dispone que la transacción tendrá efecto de cosa juzgada para las partes, pero la vía de apremio sólo procederá cuando se trate de una transacción judicial.<sup>33</sup> En otras palabras, lo pactado por las partes debe considerarse como definitivamente resuelto y éstas no pueden volver sobre ello.<sup>34</sup> Del artículo antes citado se desprende que un contrato de transacción puede ser de naturaleza judicial o extrajudicial.<sup>35</sup> La transacción judicial ocurre cuando, "una vez comenzado el pleito, las partes llegan a un acuerdo transaccional y lo hacen incorporar al proceso en curso".<sup>36</sup>

Por otro lado, la transacción extrajudicial es "aquella que se celebra antes de que comience el pleito que se quiere evitar, o cuando una vez comenzado, las partes acuerdan una transacción sin la intervención del tribunal", para lo cual bastará el mero aviso de desistimiento del pleito, aun cuando las partes tan siquiera mencionen el acuerdo logrado entre ellas.<sup>37</sup> Si el caso nunca se inicia judicialmente, pero la transacción procura evitar la litigación, se aplicará al acuerdo el mismo efecto disuasivo y extintor de las causas de acción que las cuestiones transigidas pudieron generar entre los contratantes. Así lo pauta de manera diáfana el artículo 1709 del Código Civil que rige tales

---

<sup>31</sup> *Rodríguez, et al. v. Hospital, et al., supra*, pág. 903.

<sup>32</sup> *Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda, supra*, pág. 730.

<sup>33</sup> 31 LPRA sec. 4827 (derogado).

<sup>34</sup> *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 872 (1995).

<sup>35</sup> *Rodríguez v. Hospital, supra*, pág. 904.

<sup>36</sup> *Id.*

<sup>37</sup> *Id.*



consecuencias cuando se otorga ese tipo de acuerdo contractual para evitar la provocación de un pleito o poner término al que había comenzado.

Lo que es común a todas estas modalidades es la consecuencia jurídica que tales acuerdos provocan: todo lo transigido por las partes será cosa juzgada, como si hubiera sido adjudicada por un foro competente. Es decir, la defensa de cosa juzgada fundamentada en el contrato de transacción tiene el efecto de evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente, entre las mismas partes, los asuntos ya transigidos.<sup>38</sup>

Todo contrato de transacción debe cumplir con los mismos requisitos que cualquier otro contrato, a saber: consentimiento, objeto y causa.<sup>39</sup> Así las cosas, existe el consentimiento en el contrato de transacción, ya que tiene que ser consensual entre las partes.<sup>40</sup> Por otro lado, el objeto del contrato de transacción es la controversia existente entre las partes, ya sea de índole judicial o extrajudicial.<sup>41</sup> Finalmente, el litigio en sí sirve como la causa del contrato de transacción judicial, así como eliminación de la controversia entre las partes mediante concesiones recíprocas entre ellos.<sup>42</sup>

En cuanto a su alcance, el Art. 1714 del Código Civil dispone que los contratos de transacción únicamente comprenden los objetos expresamente determinados en ellos, "o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en la misma".<sup>43</sup> Por ello, el nuestro Tribunal Supremo ha

---

<sup>38</sup> 31 LPRA sec. 3343 (derogado).

<sup>39</sup> 31 LPRA sec. 3391 (derogado).

<sup>40</sup> *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, *supra*, pág. 871.

<sup>41</sup> *Id.*

<sup>42</sup> *Municipio de San Juan v. Prof. Research*, *supra*, pág. 239; Véase también, *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, *supra*, pág. 871.

<sup>43</sup> 31 LPRA sec. 4826 (derogado).

sido consistente en resolver que al contrato de transacción le aplican las normas generales sobre la interpretación de los contratos cuando surja la necesidad de descubrir la verdadera intención de los contratantes, pero que los términos del contrato deben ser interpretados de forma restrictiva.<sup>44</sup>

Al igual que los demás tipos de contratos, las transacciones tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos.<sup>45</sup> Lo anterior, siempre y cuando lo pactado mediante el contrato de transacción no sea contrario a la ley, la moral, ni el orden público.<sup>46</sup>

En su libro *El Contrato de Transacción, sus efectos en situaciones de solidaridad*, el Prof. Luis Rivera Rivera discute ampliamente las características del contrato de transacción.<sup>47</sup> En éste, discute e interpreta el artículo 1.815 del Código Civil español (correspondiente al artículo 1714 puertorriqueño), al disponer que "la transacción no comprende sino los objetos expresados determinadamente en ella, o que por una inducción necesaria de sus palabras deban reputarse comprendidos en la misma". Según señala Rivera, algunos autores, como Castán, consideran que las frases "expresados determinadamente" e "inducción necesaria de sus palabras" son prueba irrefutable de que la transacción debe constar en forma escrita. Asimismo, sostiene que Ogáyar Ayllón cree y añade que la redacción del precepto y para evitar que las

---

<sup>44</sup> *Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda*, supra, pág. 731

<sup>45</sup> Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

<sup>46</sup> Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA 3372.

<sup>47</sup> Luis Rafael Rivera Rivera, *El Contrato de Transacción, sus efectos en situaciones de solidaridad*, Jurídica Editores, San Juan, P.R., 1998, págs. 55 et seq.

expresiones utilizadas por el legislador no sean letra muerta, hay que considerar que se requiere, al menos como requisito *ad probationem* la forma escrita para la celebración del contrato de transacción. Añade Rivera lo siguiente:

Aun si se considerara impermisible la interpretación semántica de Castán y Ogáyar Ayllón, dos razones adicionales -una práctica y otra teleológica- abonarían a favor de un tratamiento legislativo o jurisprudencial que alcance los mismos resultados. La experiencia demuestra, y así lo reconocen el propio Castán, Ruiz Vadillo y Batalla García, entre otros, que lo corriente es hacer constar el contrato de transacción por escrito. El puertorriqueño Vélez Torres admite que aun cuando se dice que en relación con este contrato rige en todo vigor el principio del consensualismo, resultaría raro un contrato verbal, por lo complicadas que generalmente resultan ser sus cláusulas. Moxó Ruano llega más lejos y afirma que "en la práctica y en la doctrina, la complejidad de este contrato y la trascendencia de sus efectos propugnan por su carácter solemne, y no sería injustificado exigirle la forma constitutiva.

El criterio teleológico mira hacia el fin que persigue el contrato de transacción: evitar pleitos y poner término a los ya comenzados. Una transacción verbal, lejos de garantizar ese objetivo, bien podría promover nuevos pleitos o complicar los existentes, dando al traste con el principio de la economía procesal y sobrecargando de trabajo a los tribunales.<sup>48</sup>

En resumen, tanto por la naturaleza del contrato de transacción, que requiere que su interpretación sea restrictiva por su efecto de cosa juzgada, los antes citados autores opinan que el contrato de transacción debe constar por escrito. A dicho requisito de forma le adjudican un carácter constitutivo.

#### D.

La Regla 59 de las de Procedimiento Civil establece el mecanismo de la sentencia declaratoria. La sentencia

---

<sup>48</sup> Luis Rafael Rivera Rivera, *El Contrato de Transacción, sus efectos en situaciones de solidaridad*, op. cit., págs. 55-56.

declaratoria es un mecanismo remedial y preventivo que permite anticipar la dilucidación de los méritos de cualquier reclamación ante los tribunales, siempre y cuando exista un peligro potencial contra el promovente.<sup>49</sup> Puede dictarse en un proceso judicial en el cual los hechos alegados demuestren que existe una controversia sustancial entre partes que tienen intereses legales adversos, sin que medie lesión previa de los mismos, con el propósito de disipar la incertidumbre jurídica y contribuir a la paz social.<sup>50</sup>

Así, el remedio de sentencia declaratoria concede la oportunidad de anticipar el ejercicio futuro de determinadas causas de acción mediante una declaración previa de derechos; no obstante, trata de una discreción judicial que debe ejercitarse dentro de ciertas fronteras y postulados jurídicos.<sup>51</sup>

En fin, la solicitud de sentencia declaratoria sólo debe utilizarse cuando permite finalizar situaciones de incertidumbre o inseguridad de derechos y su empleo está limitado. Por ello, la controversia no debe ser abstracta, teórica, remota, **académica** o **especulativa**.<sup>52</sup>

**Debe ser actual** y el daño que se pueda ocasionar no debe ser demasiado especulativo.<sup>53</sup> **El peso de la prueba de que existe una controversia real a ser adjudicada es del peticionario**.<sup>54</sup> La controversia debe establecer una comparación entre determinados intereses públicos y

---

<sup>49</sup> *Suárez v. C.E.E. I*, 163 DPR 347, 354 (2004).

<sup>50</sup> Rafael Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico; Derecho Procesal Civil*, pág. 560 (5ta ed. LexisNexis 2010).

<sup>51</sup> *Moscoso v. Rivera*, 76 DPR 481, 493 (1954); Cuevas Segarra, *op. cit.*, pág. 1785.

<sup>52</sup> *Moscoso v. Rivera*, *supra*, págs. 492-493.

<sup>53</sup> *Id.*

<sup>54</sup> Cuevas Segarra, *op. cit.*, pág. 1796.

sociales que puedan quedar afectados, y los intereses privados de las partes.<sup>55</sup>

**E.**

La intervención de los tribunales está limitada a resolver controversias reales y definidas que afecten las relaciones jurídicas de partes antagónicas u opuestas.<sup>56</sup> La doctrina justiciabilidad se manifiesta en distintas instancias que presentan retos específicos para el ejercicio de la autoridad judicial. Así, no será justiciable aquella controversia en la que: (1) se trata de resolver una cuestión política; (2) una de las partes no tiene legitimación activa; (3) **después que ha comenzado el pleito, hechos posteriores la convierten en académica;** (4) **las partes buscan obtener una opinión consultiva;** o (5) se promueve un pleito que no está maduro.<sup>57</sup> (Énfasis nuestro.)

Un caso es académico cuando se trata de obtener un fallo sobre una controversia inexistente, o una sentencia sobre un asunto que por alguna razón no podrá tener efectos prácticos.<sup>58</sup> La academicidad incluye situaciones en la que se han cumplido todos los criterios de justiciabilidad, pero durante el trámite judicial ocurren cambios en los hechos o el derecho que tornan académica o ficticia la solución del pleito. Los fines de la doctrina de academicidad son: (1) evitar el uso innecesario de los recursos judiciales, (2) asegurar que haya la adversidad suficiente para que las controversias se presenten y defiendan competente y vigorosamente y (3) evitar precedentes innecesarios. La academicidad

---

<sup>55</sup> *Id.*

<sup>56</sup> *UPR v. Laborde Torres*, 180 DPR 253, 280 (2010).

<sup>57</sup> *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 932 (2011).

<sup>58</sup> *Bhatia Gautier v. Gobernador et al*, 199 DPR 59, 73 (2017); *UPR v. Laborde Torres*, *supra*, pág. 280.

contempla aquellas situaciones en que se han cumplido todos los criterios de justiciabilidad. No obstante, durante el trámite judicial ocurren cambios en los hechos o el derecho que tornan académica o ficticia la solución del pleito.<sup>59</sup>

La doctrina de academicidad tiene sus excepciones y son las siguientes: (1) existe una cuestión recurrente o susceptible de volver a ocurrir, (2) la situación de hechos ha sido cambiada por el demandado, pero no tiene visos de permanencia, (3) subsisten consecuencias colaterales que tienen vigencia y actualidad.<sup>60</sup>

Al analizar si un caso es académico, debemos evaluar los eventos anteriores, próximos y futuros, a fines de determinar si la controversia entre las partes sigue viva y subsisten con el tiempo. Una vez se determina que ha desaparecido el carácter adversativo entre los intereses de las partes involucradas, los tribunales pierden su jurisdicción en el pleito y, por tanto, deben abstenerse de considerar el caso en sus méritos. Con esta limitación sobre el poder de los tribunales, se persigue evitar el uso innecesario de los recursos judiciales y obviar pronunciamientos autoritativos de los tribunales que resulten superfluos o meramente consultivos.<sup>61</sup>

De otra parte, en *Ortiz Rivera v. Panel F.E.I.*, 155 DPR 219, 251-252 (2001), el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó lo siguiente sobre la opinión consultiva:

El concepto de "opinión consultiva", que es de estirpe constitucional, se define como la ponencia legal emitida por un tribunal *cuando no tiene ante sí un caso o controversia justiciable*, y cuyo resultado, por tanto, no es

<sup>59</sup> *UPR v. Laborde Torres*, *supra*, pág. 280.

<sup>60</sup> *Bhatia Gautier v. Gobernador et al*, *supra*, pág. 75; *UPR v. Laborde Torres*, *supra*, pág. 281.

<sup>61</sup> *Bathia Gautier v. Roselló Nevares*, *supra*, pág. 13.

obligatorio. [...] La doctrina de opinión consultiva es integral al concepto constitucional de "justiciabilidad" que rige en nuestra jurisdicción, el cual establece como requisito la existencia de un caso o controversia real para el ejercicio válido del poder judicial. La doctrina de opinión consultiva intenta evitar que se produzcan decisiones en el vacío, en el abstracto, o bajo hipótesis de índole especulativa, ya que no es función de los tribunales actuar como asesores o consejeros.

[...]

**-III-**

**A.**

En el primer señalamiento de error la parte apelante alega que erró el TPI al determinar que en el presente caso no se perfeccionó un contrato de transacción judicial, toda vez que entre las partes se dio el concurso de la oferta y la aceptación, y luego la parte apelada intentó desvirtuarlo. Veamos.

Según surge, tanto de la transcripción de la vista argumentativa<sup>62</sup> del 26 de junio de 2019 como de la correspondiente minuta, ésta fue la primera ocasión en que las partes auscultaron la posibilidad de llegar a un acuerdo que podría poner final a la controversia objeto del litigio. En la *Minuta* se consignaron las estipulaciones acordadas por las partes y la orden del TPI para que las partes las presentaran mediante moción como proyecto de resolución. Ante el incumplimiento de lo ordenado, el TPI concedió un término para que las partes presentaran el acuerdo alcanzado, so pena de dictar sentencia desestimando sin perjuicio la demanda.

Según surge del extenso tracto del caso, debido a que las partes no lograron llegar a un acuerdo en torno

---

<sup>62</sup> Págs. 25-56.

a la estipulación, el foro apelado celebró una vista transaccional.

Surge de la minuta de la vista que el Sr. Cancio Ortiz hizo constar que el lenguaje de lo añadido en el escrito transaccional era para aclarar la cantidad de habitaciones y para que no se modificaran los permisos presentes para un uso distinto al actual, garantizando así que la intensidad de uso se mantuviera igual.

Por su parte la representante legal de la parte apelada expresó que su escrito era tal y como se había expresado para récord en la vista anterior, y solicitó que se desestimara la demanda ya que su cliente no era dueño de la propiedad objeto de la controversia.

Luego de que el tribunal les concediera un término para que trataran de llegar a un acuerdo, el Sr. Cancio Ortiz expresó que los asuntos en controversia se habían resuelto, no obstante, no lograban acuerdo en torno a su reclamo de retirar una solicitud de cancelación de aviso de demanda ante el Registro de la Propiedad.

El tribunal hizo constar que le preocupaba: que se llevara a cabo una estipulación cuando la parte apelada no era el actual dueño de la propiedad objeto de la controversia; y pretender obligar al nuevo titular a cumplir con dicha estipulación sin ser parte en el pleito.

En vista de que pasado un tiempo las partes no lograban finiquitar el acuerdo, la parte apelante presentó una moción solicitando una nueva vista. Presentó como anejo, un correo electrónico cursado entre ésta y la Lcda. Leonor Porrata Doria, representante legal de la parte apelada, en el cual informaba, entre otras cosas, que el Sr. Edwin Cruz y el Sr. Juan Ramón



Cancio se habían reunido pues el Sr. Edwin Cruz quería establecer como parte de la estipulación que se le permitiera construir un apartamento en una de las propiedades para su uso personal, **cosa que el Sr. Juan Ramón Cancio no aceptó porque no estaba de acuerdo que se modificaran los permisos para ampliar la actividad que se llevaba a cabo en cada propiedad, y que se había discutido entre las partes que el fin de la estipulación era para que la operación de Tres Palmas Inn, Corp. se limitara a su operación actual sin ampliación.** Añadía, que tampoco era aceptable un lenguaje nuevo incorporando a los efectos de que si se reducía la operación de Tres Palmas Inn, Corp. en ciertas propiedades, el número de otras propiedades podía ser aumentado. Así también, hacía constar que cierto lenguaje incorporado pretendía limitar el alcance y efecto de la estipulación sobre el Sr. Edwin Cruz y la Sra. Jacqueline Biascochea **en su capacidad personal y a futuros adquirientes de las propiedades 2216 y 2218, que podía incluir a Tres Palmas Inn, Corp.** (Énfasis nuestro.)

De otra parte, la parte apelada presentó una moción en la cual hacía constar que posterior a la vista del 13 de septiembre de 2019, en la cual llegaron a varios acuerdos, la parte apelante pretendía: impedir que éstos pudieran construir un apartamento residencial en una propiedad que les pertenecía ubicada en Tres Palmas Inn, Corp.; querían regular como si fueran una agencia administrativa el uso establecido en ley para Tres Palmas Inn, Corp.; trataba de controlar la vida de éstos e insistía en incluir situaciones que no fueron objeto de estipulación en la vista del 26 de junio de 2019, lo que impedía la firma de la estipulación. Así pues,

solicitó que se dictara sentencia en base a la estipulación informada en sala el 26 de junio de 2019, según constaba en la minuta, o en la alternativa resolviera la moción de desestimación por academicidad presentada por éstos.

La parte apelante presentó una moción informando envío y firma de estipulación. Hicieron constar que conforme a la vista del 13 de septiembre, procedieron a preparar la versión final de la estipulación, otorgarla y enviarla a las partes que se habían sometido voluntariamente a la estipulación, Tres Palmas Inn, Corp. y el Sr. Kevin Obraski, para que otorgaran la misma y proveyeran copia para ser presentada.

Nuevamente, la parte apelada se opuso a la redacción de la estipulación e hizo constar que una vez recibieran la estipulación con los arreglos señalados procederían a firmarla.

Tras la presentación de varias mociones de las cuales surge que las partes no lograban un acuerdo, el TPI determinó celebrar una vista. Según la minuta, el foro apelado determinó que no había sido posible concretar la transacción informada por lo que restaba resolver la moción de desestimación presentada por la parte apelada.

Tras un estudio minucioso del expediente ante nuestra consideración, es forzoso concluir que el foro apelado no cometió el primer error señalado.

Si bien es cierto que en varias ocasiones las partes trataron de finiquitar la controversia mediante una estipulación, tras analizar cada uno de los documentos anejados al voluminoso apéndice del recurso, concluimos, al igual que el TPI, que no se perfeccionó un contrato

de transacción entre las partes. Según surge de las minutas antes referidas, las partes lograron llegar a ciertos acuerdos sujetos a ser redactados de forma que las partes los evaluarán y procederán a firmar una estipulación final. No obstante, nunca se logró un acuerdo en cual todas las partes expresaran finalmente que la voluntad de cada uno era lo que se presentaba. Es más, el foro apelado nunca tuvo ante sí un escrito firmado por todas las partes, nunca lograron concretar un acuerdo que pusiera fin a la controversia ante el tribunal. La parte apelante pretendió tener el control de lo que debía contener la estipulación, incluso indicó cual sería la versión final y expresó que no estaría revisando la estipulación cursada por la parte apelada para incorporarla en lo que entendía debía ser la estipulación final.<sup>63</sup>

Conforme a lo antes expresado, no se cometió el primer error señalado.

#### **B.**

En el segundo señalamiento de error la parte apelante arguye que erró el TPI al determinar que el presente caso advino académico como consecuencia de la venta de las propiedades objeto de variación. Veamos.

La parte apelante presentó ante el TPI una demanda sobre sentencia declaratoria, orden de cese y desista e *injunction* permanente en contra de Park Boulevard Inn, Corp., el Sr. Edwin T. Cruz Mercado, la Sra. Jaqueline Biascochea Martínez, y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. En síntesis, alegó que éstos estaban en el proceso de llevar a cabo en las propiedades

---

<sup>63</sup> Apéndice del recurso, págs. 294-295.

objeto de variación, propiedades de las cuales Park Boulevard era el titular, el desarrollo y construcción de un proyecto turístico hotelero el cual estaba prohibido por las condiciones restrictivas y servidumbre en equidad que afectaban las propiedades objeto del litigio. Arguyó, que la parte apelada presentó una solicitud de consulta de ubicación sobre variación en uso ante la OGPe y que, sin contar con permiso alguno, había comenzado labores que demostraban que había comenzado el desarrollo del proyecto propuesto. Así pues, le solicitó al TPI que dictara una orden de *injunction* permanente prohibiendo el desarrollo del proyecto turístico y una orden de cese y desista para paralizar todo trabajo dirigido al desarrollo del referido proyecto.

La demanda de epígrafe fue presentada el 18 de diciembre de 2014. Conforme al tracto procesal antes citado, el 3 de febrero de 2015, el TPI desestimó la demanda al concluir que los apelantes no habían agotado los remedios administrativos ante la OGPe que podían disponer de las controversias ante su consideración.

Posteriormente, un panel hermano de este tribunal revocó la determinación del TPI al indicar, entre otras cosas, que debido a que Park Boulevard había incurrido en gastos para la consulta de un proyecto en los predios en controversia, esto acreditaba la existencia de una controversia real entre las partes, no prematura, y que le correspondía al TPI dilucidar si, conforme al derecho aplicable, las condiciones restrictivas en la urbanización Park Boulevard se mantenían o si, por alguna de las razones que permite nuestro ordenamiento, éstas habían sido modificadas o extinguidas, de modo que

permitían que la parte apelada realizara el desarrollo y la construcción del proyecto turístico-hotelero aprobado por la OGPe. Sostuvo además, que la OGPe no tenía jurisdicción para determinar la existencia o no de las condiciones restrictivas, por lo que ante la existencia de una controversia madura, el TPI no debió desestimar el pleito y devolvió el caso al foro apelado.

Transcurridos alrededor de cuatro (4) años y cinco (5) meses, la parte apelada presentó una moción informativa y en solicitud de desestimación por academicidad. Hizo constar que los dos predios objetos del litigio habían sido agrupados y en dicho lugar construyó su hogar familiar, respetando las condiciones restrictivas que gravaban los predios. Alegó que el permiso concedido por OGPe había caducado, no solicitó la extensión del término, y que desistió con perjuicio de dicho permiso,<sup>64</sup> por lo que procedía la desestimación.

Posteriormente, la parte apelada reitera la solicitud de desestimación y añade que había vendido la propiedad a un tercero, el Sr. Kevin Obraski, según surgía de la Escritura Núm. 182 sobre "*Compraventa y Constitución de Hogar Seguro*". Añadió, que siendo las condiciones restrictivas oponibles solo entre los dueños de los predios, procedía la desestimación de la demanda.

Conforme al derecho antes citado, un caso es académico cuando se trata de obtener un fallo sobre una controversia inexistente, o una sentencia sobre un asunto que por alguna razón no podrá tener efectos prácticos.<sup>65</sup> La academicidad incluye situaciones en la que se han cumplido todos los criterios de

---

<sup>64</sup> Presentó como anejo evidencia del desistimiento con perjuicio.

<sup>65</sup> *Bhatia Gautier v. Gobernador et al*, 199 DPR 59, 73 (2017); *UPR v. Laborde Torres, supra*, pág. 280.

justiciabilidad, pero durante el trámite judicial ocurren cambios en los hechos o el derecho que tornan académica o ficticia la solución del pleito.

La doctrina de academicidad tiene sus excepciones y son las siguientes: (1) existe una cuestión recurrente o susceptible de volver a ocurrir, (2) la situación de hechos ha sido cambiada por el demandado, pero no tiene visos de permanencia, (3) subsisten consecuencias colaterales que tienen vigencia y actualidad.<sup>66</sup>

Al analizar si un caso es académico, debemos evaluar los eventos anteriores, próximos y futuros, a fines de determinar si la controversia entre las partes sigue viva y subsisten con el tiempo.

Coincidimos con la determinación del panel hermano en la sentencia emitida en el caso KLAN201500427 en cuanto que en aquel entonces existía una controversia viva entre las partes: la solicitud de un permiso para un proyecto turístico a ser llevado a cabo en dos predios de terrenos gravados por condiciones restrictivas que lo prohibía y en ausencia de evidencia que demostrara que dichas restricciones habían sido modificadas o eliminadas.

Ahora bien, al evaluar los hechos del caso al momento en que fue dictada la sentencia apelada, al amparo del derecho aplicable, forzoso es concluir que éste advino académico. Los hechos por los cuales la parte apelante compareció ante el TPI en busca de un remedio no son los mismos a la fecha en que el foro apelado emitió la sentencia apelada. En primer lugar, la parte apelada, desistió con perjuicio del permiso otorgado por

---

<sup>66</sup> *Bhatia Gautier v. Gobernador et al*, supra, pág. 75; *UPR v. Laborde Torres*, supra, pág. 281.

OGPe para el proyecto turístico. En segundo lugar, la parte apelante no es la actual titular de las propiedades objeto de la demanda. En tercer lugar, el actual titular de la propiedad objeto del litigio nunca fue incluido en el pleito, a pesar de que el TPI en varias ocasiones hizo constar su preocupación en torno al alcance de una determinación en el caso cuando éste no era parte. En cuarto lugar, la demanda no fue enmendada para incluir las otras propiedades que la parte apelante alega que están violando las condiciones restrictivas.

En torno a las excepciones de la doctrina de academicidad, concluimos que éstas no aplican al caso de marras pues la parte apelada no es titular de las propiedades objeto del litigio, las cuales fueron agrupadas y luego vendidas a un tercero quien constituyó en dicha propiedad su hogar seguro. Surge de la Escritura Núm. 182 sobre "*Compraventa y Constitución de Hogar Seguro*" que la misma advierte sobre las condiciones restrictivas. Tampoco la parte apelante ha presentado evidencia de que el nuevo titular tenga planes de desarrollar un proyecto turístico o cualquier otro, lo que sería incompatible con su solicitud de hogar seguro.

Sabido es que las servidumbres en equidad deben constar en escritura pública y estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Una vez inscritas constituyen derechos reales oponibles *erga omnes* que crean entre los predios afectados una relación de servidumbres recíprocas, puesto que cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 167 DPR 255 (2006).

Así pues, si el nuevo titular u otro futuro adquirente intentara llevar a cabo actos en contra de las condiciones restrictivas que gravan la propiedad objeto del presente litigio, la parte apelante podrá en aquel entonces entablar la acción correspondiente. Meramente alegar que podría ocurrir en un futuro es especulativo. Conforme reseñáramos, los tribunales están impedidos de emitir opiniones consultivas.

En conclusión, el TPI actuó correctamente al desestimar la demanda pues durante el trámite judicial ocurrieron cambios en los hechos que tornaron en académica la solución del pleito.

### C.

Finalmente, la parte apelante sostiene que erró el TPI al desestimar el caso sin haberle permitido obtener el descubrimiento de prueba relacionado a los detalles de la venta de las propiedades, el cual solicitaron oportunamente.

La parte apelante arguye que de la escritura de compraventa mediante la cual se vendieron las propiedades al Sr. Obraski surge que todo el precio de compraventa fue entregado. Añade que no obstante, de una vista salió a relucir que la razón por la cual la parte apelada interesaba cancelar el aviso de demanda era porque había unos fondos que no se habían pagado. Sostiene, que el TPI abusó de discreción al desestimar el caso por académico sin antes auscultar que la compraventa de las propiedades objeto del litigio haya sido simulada, o con acuerdos simultáneos que no se hayan relevado con la intención de defraudarlo. Veamos.

El TPI tuvo ante su consideración una solicitud de desestimación por haber advenido académica la



controversia. Según antes reseñado, la controversia ante el TPI era que la parte apelada había presentado ante la OGPe una solicitud de permiso para desarrollar un proyecto turístico en su propiedad la cual se encuentra gravada por condiciones restrictivas. Con el transcurrir del tiempo, la controversia se tornó en académica pues mientras la parte apelada continuaba siendo la titular de la propiedad, desistió con perjuicio del permiso que había sido concedido por la OGPe, lo que anejó como evidencia, y determinó que sería su residencia familiar, acorde con las condiciones restrictivas. Posteriormente, la propiedad fue vendida al Sr. Obraski quien la designó su hogar seguro, acto cónsono con las condiciones restrictivas. Conforme a lo anterior y al derecho aplicable, el TPI correctamente determinó que la controversia se había tornado en académica y desestimó la demanda.

Tras analizar el expediente, surge que la parte apelante tuvo acceso a la escritura de compraventa antes referida, la cual fue presentada en el Registro de la Propiedad. Surge, además, que uno de los representantes legales de la parte apelante tenía una buena relación profesional con el Lcdo. Luis M. Nolla Vila, representante legal del Sr. Obraski, y que estuvieron en comunicación mientras trataban de lograr una estipulación, la cual el Sr. Obraski acordó firmar. Alegar que la compraventa fue simulada o con acuerdos simultáneos para defraudarlo son totalmente especulativos. La parte apelante parece implicar, que todas las personas envueltas en el negocio de la compraventa, es decir las partes contratantes y sus

representantes legales, actuaron contrario a la ley, y confabularon para perjudicarlo.

Conforme al derecho antes citado, el ejercicio de discreción en materia de descubrimiento de prueba no es revisable por los tribunales apelativos a menos que se demuestre que el Tribunal de Primera Instancia: (1) actuó movido por prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.

Concluimos que no erró el TPI al desestimar el caso sin que se realizara el descubrimiento de prueba solicitado. El foro apelado contaba con suficiente prueba para determinar que el caso se había tornado en académico. La demanda fue presentada el 18 diciembre del 2014. El presente caso ha requerido muchísimo tiempo y numerosos gastos de ambas partes, conceder un descubrimiento de prueba basado en meras conjeturas y especulaciones hubiera sido un abuso de discreción. Por lo anterior, colegimos que el tercer error tampoco fue cometido.

**-IV-**

Por todo lo anterior, confirmamos la sentencia apelada.

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*