

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

EDEL PÉREZ MONTÉ;  
JUAN PÉREZ MONTÉ;  
JUAN E. PÉREZ  
MASPONS, ENEL  
MONTÉ DE PÉREZ Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANACIALES  
COMPUESTA POR  
AMBOS

Demandantes-Apelados

Vs.

ASOCIACIÓN DE  
PROPIETARIOS DE  
HACIENDA MARGARITA  
INC.

Demandada-Apelante

KLAN202200775

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Fajardo

Civil. Núm.  
LU2020CV00117

SALA: 307

Sobre:

SENTENCIA  
DECLARATORIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de diciembre de 2022.

El 5 de octubre de 2022, la Asociación de Propietarios de Hacienda Margarita Inc. (Asociación o apelante) compareció ante nos mediante un recurso de *Apelación* y solicitó la revisión de una *Sentencia* que se emitió y notificó el 28 de julio de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI). Mediante el aludido dictamen, el TPI resolvió que la escritura número setenta y dos (72) sobre Servidumbre en Equidad que autorizó el Lcdo. Julio M. Rodríguez Isalgue el 3 de agosto de 1995 para la urbanización Hacienda Margarita se extinguió en el año 2015. Consecuentemente, le ordenó al Registrador de la Propiedad que cancelara el asiento de la servidumbre de equidad antes descrita.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **revocamos** el dictamen recurrido.

## I.

El 16 de octubre del 2020, la Sra. Enel Pérez Monté, el Sr. Juan Pérez Monté, el Sr. Juan E. Pérez Maspons, su esposa, la Sra. Enel Monté de Pérez, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los apelados) presentaron una *Petición de Sentencia Declaratoria* en contra de la Asociación.<sup>1</sup> En esta, indicaron que mediante la escritura pública número setenta y dos (72) que autorizó el Lcdo. Julio M. Rodríguez con fecha del 3 de agosto de 1995, se le impusieron unas restricciones de uso a sus propiedades localizadas en la urbanización Hacienda Margarita a través de unas servidumbres en equidad. Sin embargo, alegaron que estas se extinguieron por el transcurso del plazo de veinte (20) años que se estipuló en la escritura antes descrita. Para respaldar su argumento, citaron la cláusula número uno de la Parte IV de la escritura que lee como sigue:

Todas las servidumbres en equidad que se establecen en esta escritura se considerarán como un gravamen real y obligará a todos y cada uno de los propietarios, sus sucesores, cesionarios, arrendatarios, etc., por el término de diez (10) años de la fecha de esta escritura al vencimiento de los cuales se renovará su vigencia automáticamente por otro periodo de diez (10) años a menos que se otorgue con anterioridad al vencimiento de cada periodo de diez (10) años una nueva escritura enmendando la existente, firmada por una mayoría de un sesenta y siete (67%) por ciento de los propietarios de los solares de “HACIENDA MARGARITA” y que dicha escritura se radique y registre en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Sobre este particular, insistieron que conforme el texto antes descrito, las aludidas servidumbres tendrían un término de vigencia máximo de veinte (20) años el cual venció en el 2015. Ello, toda vez que no se otorgó ninguna otra escritura enmendando la escritura setenta y dos (72) con anterioridad al vencimiento de cada periodo de diez (10) años. Por estos motivos, le solicitaron al TPI a que emitiera una Sentencia Declaratoria mediante la cual se estableciera

---

<sup>1</sup> Véase, págs. 37-43 del apéndice del recurso.

afirmativamente que las restricciones que surgen de la escritura setenta y dos (72) se extinguieron conforme surge de su propio texto.

En respuesta, el 13 de noviembre de 2020, la Asociación presentó su *Contestación a Demanda* [...].<sup>2</sup> En esencia, argumentó que las servidumbres en equidad consignadas en la escritura número setenta y dos (72) no se habían extinguido. Para respaldar su contención indicó que la cláusula número uno de la Parte IV de la escritura en cuestión claramente expresaba que las servidumbres en equidad serían renovadas automáticamente **cada diez (10) años**, salvo que se otorgara otra escritura enmendando las servidumbres antes de que se venciera dicho término. Además, enumeró los requisitos que se han establecido jurisprudencialmente para que las servidumbres queden extintas o modificadas y afirmó que no se habían dado ninguna de las instancias enumeradas. A tales efectos, solicitó que se desestimara la demanda y/o que se dictara sentencia por alegaciones al amparo de la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.3, puesto que presuntamente, la interpretación de los apelados de la cláusula objeto de controversia era errónea y contraria a su sentido literal.

Posteriormente, el 22 de noviembre de 2020, los apelados presentaron una *Réplica y Oposición para que se Desestime la Demanda* [...].<sup>3</sup> En esta reiteraron los argumentos que habían expuesto en su *Petición de Sentencia Declaratoria* y añadieron que el uso de la palabra “otro” contenida en la cláusula objeto de esta controversia limitaba las servidumbres en equidad a solamente un segundo periodo de diez (10) años. Por lo tanto, argumentaron que no se podía interpretar que el término de diez (10) años que se renovaba automáticamente, era uno sucesivo. Así pues, concluyeron que para que la renovación de las servidumbres en

---

<sup>2</sup> Íd., págs. 82-94.

<sup>3</sup> Íd., págs. 96-101.

equidad fuera por un término indefinido, debió consignarse en el lenguaje de la cláusula con claridad, especificidad y libre de ambigüedades. En virtud de lo antes expuesto, solicitaron nuevamente que se determinara que las servidumbres de equidad sobre las propiedades se habían extinguido.

Así las cosas, el 23 de noviembre de 2020, la parte apelante presentó una *Réplica a Oposición* [...].<sup>4</sup> En síntesis, reiteró su argumento medular de que la cláusula en cuestión no proveía un escenario de invalidación o extinción de las servidumbres constituidas y, por ende, se debía desestimar la Demanda.

Evaluada las posturas de ambas partes, el 28 de julio de 2022, el TPI emitió y notificó una *Sentencia*.<sup>5</sup> En primer lugar, realizó las siguientes determinaciones de hecho:

1. Los peticionarios son titulares registrales de la Urbanización Hacienda Margarita.
2. El tres (3) de agosto de 1995, el licenciado Julio M. Rodríguez Isalgue autorizó la escritura número setenta y dos (72) sobre Servidumbres en Equidad para la Urbanización Hacienda Margarita.
3. Conforme a la PARTE IV, cláusula Una, página diecisiete (17) de la Escritura, se dispone:

Todas las servidumbres en equidad que se establecen en esta escritura se considerarán como un gravamen real y obligará a todos y cada uno de los propietarios, sus sucesores, cesionarios, arrendatarios, etc., por el término de diez (10) años de la fecha de esta escritura al vencimiento de los cuales se renovará su vigencia automáticamente por otro período de diez (10) años a menos que se otorgue con anterioridad al vencimiento de cada período de diez (10) años una nueva escritura enmendando la existente, firmada por una mayoría de un sesenta y siete por ciento (67%) de los propietarios de los solares de "HACIENDA MARGARITA" y que dicha escritura se radique y registre en el

---

<sup>4</sup> Íd., págs.102-106.

<sup>5</sup> Íd., págs. 121-129.

Registro de la Propiedad  
correspondiente.

4. Dicha escritura setenta y dos (72) del tres (3) de agosto de 1995 sobre Servidumbre en Equidad, consta inscrita al folio 161 vuelto del tomo 208 de Luquillo, finca 3186, inscripción 8a.
5. Cabe señalar que no se otorgó ninguna otra escritura enmendando la escritura setenta y dos (72) del tres (3) de agosto de 1995 sobre Servidumbre en Equidad.
6. Surge del propio texto de la escritura literalmente transcrito, que las aludidas servidumbres en equidad tendrían un máximo término de vigencia de 20 años a contar desde el año 1995 (10 años más otro periodo de 10 años), el cual venció en el año 2015.
7. Por tanto, debe declararse mediante Sentencia que las servidumbres en equidad se extinguieron en el año 2015, dado que transcurrió tanto el primer término de 10 años, así como el otro periodo adicional de 10 años mediante el cual el primer periodo podía quedar renovado automáticamente.
8. Según surge de la faz de la Escritura (ANEJO 1 de la Demanda), que para que las servidumbres pudieran renovarse, o unas nuevas fueran oponibles a los titulares de Hacienda Margarita, tenían que darse tres condiciones, a saber:
  - A. que se otorgue con anterioridad al vencimiento de cada período de diez (10) años una nueva escritura enmendando la existente,
  - B. firmada por una mayoría de un sesenta y siete por ciento (67%) de los propietarios de los solares de "HACIENDA MARGARITA",
  - C. y que dicha escritura se radique y registre en el Registro de la Propiedad correspondiente. Se presentó el estudio de título juramentado mediante el cual se puede acreditar que no existe, ni presentada ni inscrita, ninguna otra escritura enmendando la que quedó vigente en el año 1995.
9. Dado que no se dieron ninguna de las condiciones y el segundo plazo de renovación automática por el término de diez (10) años expiró en agosto del año dos mil quince (2015) sin que se otorgara una nueva

escritura de servidumbres, el plazo por el cual las servidumbres fueron efectivas expiró y, por tanto, no existen restricciones en la Urbanización Hacienda Margarita al día de hoy.

10. Los recurridos reconocen el carácter contractual del contenido de la escritura setenta y dos (72) del tres (3) de agosto de 1995 sobre Servidumbre en Equidad.

Luego de realizar las aludidas determinaciones de hecho, concluyó que en atención a los hechos materiales que no estaban en controversia y el derecho aplicable, las servidumbres de equidad constituidas en el contrato suscrito mediante la escritura setenta y dos (72) estaban extintas desde el 2015. Puntualizó que la cláusula en cuestión claramente no exponía un término con carácter indefinido o sucesivo, sino que exponía un término con carácter limitativo de dos periodos que se constituían en el primer término de diez (10) años, así como el otro periodo adicional de diez (10) años el cual podía ser renovado automáticamente. Consecuentemente, le ordenó al Registrador de la Propiedad que cancelara el asiento de la servidumbre de equidad. Además, le impuso a la parte apelante el pago de dos mil (\$2,000.00) dólares por concepto de costas y gastos incurridos por la parte apelada.

En descuerdo con esta determinación, el 10 de agosto de 2022, la Asociación presentó una *Solicitud de Reconsideración* que el TPI denegó mediante una *Orden* con fecha de 8 de septiembre de 2022.<sup>6</sup> Aún inconforme, el 5 de octubre de 2022, la Asociación presentó el recurso de epígrafe y formuló el señalamiento de error siguiente:

**Erró Instancia al declarar como extinguidas las servidumbres en equidad de Hacienda Margarita, obviando las normas aplicables de interpretación contractual en perjuicio de la intención de los contratantes y efectos sobre la comunidad.**

---

<sup>6</sup> Íd., págs. 130-147 y págs. 188-189.

Atendido el recurso, el 6 de octubre de 2022, emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte apelada hasta el 8 de noviembre de 2022 para que presentara su alegato en oposición. La parte apelada solicitó una prórroga para presentar su alegato en oposición y se le concedió. Oportunamente, el 17 de noviembre de 2022, la parte apelada presentó un *Alegato de la Parte Apelada* y mediante este rechazó que el foro primario cometiera el error que la Asociación le imputó.

Con beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el asunto ante nuestra consideración.

## II.

Las servidumbres en equidad han sido definidas como aquellas “restricciones y condiciones que limitan el uso de terrenos, que operan a beneficio de los presentes y futuros propietarios, mediante las cuales se imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general para el desarrollo y preservación de una urbanización residencial.” *Park Tower, S.E. v. Registradora*, 194 DPR 244, 252-253 (2015). Su validez y eficiencia está atada a: (1) que las restricciones sean razonables, (2) que sean establecidas como un plan general de mejoras, (3) que consten de manera específica en el título de propiedad y (4) que estén inscritas en el Registro de la Propiedad. *Fernández Martínez v. RAD-MAN San Juan III-D, LLC.*, 208 DPR 310 (2021). **Su uso va dirigido a asegurar que la configuración arquitectónica o urbanística de un determinado proyecto privado se conserve dentro de los parámetros establecidos.** (Énfasis suplido) *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 384 (2003). **En fin, las cláusulas restrictivas que gravan las urbanizaciones residenciales tienen la finalidad de preservar el valor, la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial.** (Énfasis suplido) Íd.

Ahora bien, las servidumbres pueden extinguirse o modificarse en los siguientes casos: (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) cuando cambios radicales del vecindario no sólo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre. *Fernández Martínez v. RAD-MAN San Juan III-D, LLC.*, supra.

Finalmente, cabe señalar que las servidumbres en equidad son consideradas como un contrato entre las partes, a saber, el dueño de la propiedad a ser urbanizada, que delimita las condiciones a ser respetadas por los futuros residentes de la urbanización, y, de otra parte, quienes han aceptado a cumplir dichas condiciones al comprar residencias en la urbanización o proyecto. *Rodríguez, et al. v. Gómez, et al.*, 156 DPR 307, 312 (2002). Por esta razón las servidumbres en equidad son consideradas como contratos de naturaleza real, pues poseen una eficacia *erga omnes* una vez están inscritas en el Registro de la Propiedad. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, págs. 384-385.

A estos efectos, una vez reconocida la validez y vigencia de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo al que las partes aceptaron someterse al adquirir la propiedad gravada. **Íd. 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.** (Énfasis suplido) *Íd.*, pág.



386. **La finalidad de lo antes mencionado es preservar la autonomía de la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad.** (Énfasis suplido) Íd.

**-B-**

Consonó con lo anterior, sabido es que, 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.<sup>7</sup> Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3471. Los términos de un contrato se reputan claros “cuando por sí mismos son bastantes lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias, ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación”. *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009). Así pues, en ausencia de ambigüedad, las cláusulas del contrato obligan a los contratantes. Íd., pág. 387.

Ahora bien, si un contrato requiere de interpretación, el Código Civil dispone que cuando **no podemos depender del sentido literal de las palabras, debemos recurrir a la intención de las partes al momento de contratar.** Específicamente, dispone que “**la intención evidente de las partes prevalecerá sobre las palabras, aun cuando estas parecieran contrarias a aquellas.**” (Énfasis suplido) Art. 1233 del Código Civil, *supra*. Por lo que, el juzgador deberá considerar los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato. Art. 1234 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3472. “**Es pues, función del juzgador armonizar el conjunto de los términos del contrato con la verdadera intención de las**

---

<sup>7</sup> Resaltamos que el cuerpo legal vigente en el momento que las partes suscribieron la escritura sobre servidumbre en equidad era el Código Civil del 1930.

**partes.”** (Énfasis suplido) *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 DPR 132, 138 (1978).

Por otro lado, cabe destacar que nuestro más alto foro ha expresado que, “al momento de interpretar un contrato es preciso presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a los resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas”. *SLG Irizarry v. SLG García*, 155 DPR 713, 726 (2001). **Es decir, no se puede buscar oscuridad ni tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos e injustos.** Íd. (Énfasis suplido).

### III.

En su único señalamiento de error, la parte recurrente sostuvo que el TPI erró al declarar como extinguidas las servidumbres en equidad objeto de esta controversia. Argumentó que dicho proceder obvió las normas aplicables a la interpretación contractual en perjuicio de la intención de los contratantes y efectos sobre la comunidad. Le asiste la razón. Veamos.

De entrada, cabe precisar que, conforme al derecho que antecede, el propósito de las servidumbres en equidad es imponer una restricción que grave una urbanización residencial para conservar la configuración arquitectónica de esta y preservar su valor, belleza, comodidad y seguridad. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 384. Las servidumbres se configuran mediante cláusulas restrictivas y son consideradas como un contrato entre el desarrollador de la urbanización y los individuos que acepten cumplir con dichas condiciones al comprar una residencia en la urbanización. *Rodríguez, et al v. Gómez, et al.*, supra, pág. 312. A tales efectos, **una vez se reconoce la validez y eficaz de estas restricciones, los Tribunales tienen la obligación de hacer**

**cumplir con cabalidad los propósitos del acuerdo que las partes aceptaron someterse para así preservar la autonomía de voluntad de las partes.** Íd., pág. 386. Consonó con esto, cabe recordar que, en el ámbito de las obligaciones y contratos, cuando no podemos depender del sentido literal de las palabras, **debemos recurrir a la intención de las partes al momento de contratar para armonizar el conjunto de los términos del contrato con la verdadera intención de las partes.** Art. 1233 del Código Civil, *supra*.

Según surge de una lectura minuciosa del contrato, el propósito de las servidumbres en equidad de la urbanización Hacienda Margarita es la conservación del estilo arquitectónico que se compone de viviendas que evocan las viejas casonas del Caribe que en su tiempo adornaron las grandes haciendas puertorriqueñas. Por lo tanto, se le impuso a cada propietario la responsabilidad de mantener la belleza natural y estética de la comunidad en general tanto en su aspecto natural como arquitectónico y el prevenir cualquier condición que afectara dicha obligación. Con este fin, se estipuló en el contrato que “la compareciente otorga y registra esta escritura de manera que **en lo sucesivo** estas servidumbres en equidad constituyan un gravamen de índole real sobre todos los referidos solares, cuyo fiel cumplimiento estará sujeto a todos los comprados de solares de Hacienda Margarita [...]”.<sup>8</sup>

Ante este cuadro fáctico, somos del criterio de que la cláusula número uno de la Parte IV de la Escritura sobre Servidumbre en Equidad en cuestión, no tenía el propósito de establecer un término de vigencia de veinte (20) años para las servidumbres en equidad que gravan la urbanización Hacienda Margarita. Así pues, discutiremos la aludida cláusula para un mejor entendimiento de

---

<sup>8</sup> Véase, pág. 152 del apéndice del recurso.

esta. En primer lugar, la cláusula dispone que las servidumbres en equidad consignadas en la escritura se considerarán como un gravamen real por el término de diez (10) años desde la fecha de la escritura al vencimiento de las cuales **se renovará su vigencia automáticamente por otro periodo de 10 años**. Por lo que entendemos que **el propósito del desarrollador era que se renovaran automáticamente por periodos de diez (10) años sucesivamente luego de que transcurriera el primer periodo de diez (10) años estipulado**. Ahora bien, más adelante, la cláusula establece que la vigencia de la servidumbre de equidad se renovará automáticamente por otro periodo de diez (10) años **a menos** que previo al vencimiento de **cada** periodo de diez (10) años ocurrieran tres circunstancias, a saber (1) que se otorgara una nueva escritura enmendando la existente; (2) que la escritura se firmara por la mayoría de un sesenta y siete (67%) de los propietarios de los solares de Hacienda Margarita; y, por último (3) que dicha escritura se radicara y registrara en el Registro de la Propiedad.

Con lo antes expuesto resulta claro que la intención del desarrollador era que los periodos de diez (10) años fuesen sucesivos y que únicamente se pudiese extinguir la servidumbre en equidad si se cumplía con las tres (3) circunstancias antes expuestas previo al vencimiento de cada periodo de diez (10) años. En el presente caso, no hay prueba documental que consista en una escritura pública que enmiende la existente. Por consiguiente, no podemos concluir que las servidumbres de equidad constituidas en el contrato suscrito mediante la escritura setenta y dos (72) estaban extintas desde el 2015. Llegar a esta conclusión produciría un resultado absurdo e injusto y estaríamos soslayando la verdadera intención del desarrollar de la urbanización Hacienda Margarita que es conservar la configuración arquitectónica de esta y preservar su valor, belleza, comodidad y seguridad. Recordemos que “la intención

evidente de las partes prevalecerá sobre las palabras, aun cuando estas parecieran contrarias a aquellas.” Art. 1233 del Código Civil, *supra*.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **REVOCAMOS** la *Sentencia* recurrida.

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