

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI-ESPECIAL

JOSÉ MANUEL BACHIER  
CINTRÓN; MARITZA  
RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ  
Y LA SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
CONSTITUIDA POR  
AMBOS

Parte Apelada

v.

CARLOS ROCKY ARROYO  
CARRERO; JOSÉ ARROYO  
CARRERO

Parte Apelante

KLAN202400184

*Apelación* procedente  
del Tribunal de Primera  
Instancia, Sala Superior  
de Mayagüez

Civil Núm.  
AÑ2023CV00118  
Salón 306

Sobre:  
*Acción Civil, Injunction  
Preliminar y  
Permanente,  
Servidumbre de  
Equidad, Daños y  
Perjuicios*

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortíz Flores, el Juez Rivera Torres y la Jueza Rivera Pérez

Ortiz Flores, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de abril de 2024.

Comparecen el Sr. Carlos Arroyo Carrero y el Sr. Josué Arroyo Carrero (demandados-apelantes) mediante un recurso de apelación y nos solicitan la revisión de la *Sentencia Parcial* dictada el 11 de agosto de 2023 y notificada el 17 de agosto de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (TPI). Mediante este dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la solicitud de *injunction* permanente presentada por la Sra. Maritza Rodríguez Hernández y el Sr. José Bachier Cintrón (demandantes-apelados).

Por los fundamentos que expondremos, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada.

I

Los demandantes-apelados presentaron una *Demanda* ante el TPI, el 10 de mayo de 2023, en la cual solicitaron un *injunction* preliminar y permanente por violaciones a las restricciones de una servidumbre en equidad acompañado de una reclamación de daños y perjuicios como

resultado de esas violaciones.<sup>1</sup> Los demandantes-apelados y dueños del solar número seis (6) de la Urbanización Paseo del Valle de Añasco (Urbanización), **alegan que los demandados-apelantes y dueños en común proindiviso del solar número cinco (5) colindante, se encontraban en violación a las restricciones de la servidumbre en equidad que gravaba las propiedades de la Urbanización**, como sigue:

1. Alegan que los demandados-apelantes, infringieron dichas restricciones al haber construido, sin contar con los debidos permisos de ley de Luma y/o Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, Autoridad de Acueductos y Alcantarillas y la Oficina de Gerencia y Permisos de Puerto Rico (OGPE), un nuevo pozo séptico, una verja en paneles plásticos de látices y varilla de media pulgada amarrado con alambre dulce y *strap* en la colindancia de los demandados, un techo de metal a una altura sobre 15 pies, la instalación de un vagón tipo tráiler y de un foco potente de más de 20 pies sobre el suelo que ilumina e invade con luz la propiedad de los demandantes toda la noche.<sup>2</sup>
2. Alegan que las mencionadas construcciones e instalaciones estaban específicamente en violación de las siguientes condiciones restrictivas:

“Condiciones restrictivas: Gravada con las siguientes condiciones Restrictivas a Favor del Paseo del Valle, S.G la parte vendedora y compradora manifestaron que para mantener uniformidad, belleza y estética acuerdan las siguientes condiciones:

-Toda Propiedad a construirse deberá cumplir con los requerimientos de las correspondientes agencias Gubernamentales, incluyendo, pero no limitado a la Administración De Reglamentos y Permisos. **No se podrá construir segundas o cualquier otra planta de madera o metal, o que no guarden uniformidad con la planta baja.** Se prohíbe mezclar cemento, limpiar brocha de pintura, gasolina, etc. o cualquier labor que manche las aceras o el asfalto. Se prohíbe la crianza de animales o aves que afecten el ambiente de la comunidad. No se podrá estacionar vehículos en las calles por periodos mayores a 24 horas. Estas cláusulas restrictivas serán aplicables a los poseedores y dueños de las propiedades objeto de este negocio jurídico, sus herederos o causa habientes y será su obligación que las personas que los visite utilizan o poseen estas propiedades en cualquier momento determinado cumplan con las mismas. **No se podrán construir edificaciones comerciales o residencias cuyo valor sea inferior a \$75,000.00 dólares en atención a mantener cierta uniformidad y calidad en la construcción**, todo según consta de la escritura número 134 otorgada en Hormigueros el 24 de

<sup>1</sup> Apéndice del recurso, Exhibit 9, págs. 41-48.

<sup>2</sup> *Id.*, pág. 44.

mayo de 2000 ante el Notario Miguel A. Román Villanueva, que motivó la inscripción segunda”.<sup>3</sup>

Por ello, solicitaron al TPI que ordenara a los demandados-apelantes a que se abstuvieran de continuar estas construcciones e instalaciones que contravenían las restricciones voluntarias impuestas en sus propiedades; que se ordenara la remoción de las ya existentes, y que se concediera una indemnización por los daños y perjuicios sufridos por la parte demandante-apelada a causa de estas.<sup>4</sup>

El TPI señaló una vista de *injunction* preliminar y permanente para el 25 de mayo de 2023. La vista se celebró mediante videoconferencia en la fecha establecida, pero solo se pudo atender el *injunction* preliminar.<sup>5</sup> Debido a lo anterior, ese mismo día el TPI emitió una *Orden* donde señaló vista de *injunction* permanente para el 8 de junio de 2023 y ordenó a los demandados-apelantes que a partir de esa fecha se paralizara cualquier construcción en curso, si alguna, y que el foco en controversia se mantuviera apagado hasta que se emitiera la determinación final del caso.<sup>6</sup> Al día siguiente los demandados-apelantes presentaron su *Contestación a la Demanda*.<sup>7</sup>

La vista de *injunction* permanente se celebró mediante videoconferencia en la fecha pautada, donde ambas partes comparecieron, presentaron prueba y realizaron interrogatorios.<sup>8</sup> Luego de varios trámites procesales, el TPI emitió una *Sentencia Parcial* el 11 de agosto de 2023, notificada el 17 de agosto,<sup>9</sup> en la cual se declaró Con Lugar la solicitud de *injunction* permanente y se ordenó la continuación de los procedimientos en cuanto a la reclamación de daños y perjuicios. Además, se ordenó a los demandados-apelantes lo siguiente:

- 1) Eliminar y desmantelar la verja construida en varillas de aceros amarradas con alambres dulces y amarres plásticos en material de [á]tices plásticos y abstenerse de construir toda o cualquier otra verja en la colindancia a lo

<sup>3</sup> *Id.*, pág. 43. (Énfasis en el original.)

<sup>4</sup> *Id.*, págs. 45-46.

<sup>5</sup> Apéndice del recurso, págs. 51-52.

<sup>6</sup> *Id.*, pág. 52.

<sup>7</sup> Apéndice del recurso, págs. 53-63.

<sup>8</sup> Apéndice del recurso, págs. 94-130.

<sup>9</sup> Apéndice del recurso, págs. 1-9.

largo de los solares número seis de la finca 10,659 de Añasco, Puerto Rico del Registro mobiliario de Mayagüez y el solar número 5 de la finca número 10,652 de Añasco, del Registro mobiliario de Mayagüez, que en forma alguna obstruya la Vista a la que disfrutan y tienen derecho a disfrutar los demandantes.

- 2) Se ordena a los codemandados Josué Arroyo Carrero y Carlos Rocky Arroyo Carrero [a] no sembrar en la colindancia de los solares número [s]eis de la finca 10,659 de Añasco, Puerto Rico del Registro mobiliario de Mayagüez y el solar número 5 de la finca número 10,652 de Añasco, del Registro mobiliario de Mayagüez; árboles, arbustos o plantas que forma alguna ob[s]truyan la vista a la que tienen derechos los Demandantes.
- 3) Se ordena, a los codemandados Carlos Rocky Arroyo Carrero y Josué Arroyo Carrero sacar y eliminar de su propiedad el Home o Camper usado instalado con carácter permanente sobre el piso de cemento.
- 4) Se ordena, a los codemandados Carlos Rocky Arroyo Carrero y Josué Arroyo Carrero romper, destruir y tapar con tierra el pozo séptico que construyeron y la letrina que ubica en la propiedad.
- 5) Se ordena, a los codemandados Carlos Rocky Arroyo Carrero y Josué Arroyo Carrero dismantelar y destruir todo o cualquier techo aéreo construido en metal en la propiedad.
- 6) Se advierte a los codemandados Carlos Rocky Arroyo Carrero y Josué Arroyo Carrero que la destrucción incluye la limpieza y elimanci[ó]n de todos los escombros que genere como consecuencia [de] dismantelar todo lo edificado en violaci[ó]n [de] las condiciones restrictivas existentes y que el costo y los gastos de estas órdenes le[s] corresponde a los codemandados de ep[í]grafe.
- 7) En cuanto a los postes instalados por los demandados, este Tribunal no ordena su eliminación, por entender que no viola las condiciones restrictivas establecidas, sin embargo[,] se ordena que se cambie la orientación para que no ilumine la propiedad de la parte demandada. De no poder re-orientarse para cumplir con esta sentencia, el mismo debe ser removido.<sup>10</sup>

Inconforme con la decisión del TPI, los demandados-apelantes presentaron una moción de reconsideración<sup>11</sup> en la cual además de una reevaluación del dictamen solicitaron al tribunal que ordenara la transcripción de la vista celebrada el 8 de junio de 2023 y emitiera determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales. El foro sentenciador emitió una *Orden* el 18 de septiembre de 2023 y otra *Orden*

<sup>10</sup> Apéndice del recurso, págs. 8-9.

<sup>11</sup> Apéndice del recurso, págs. 10-19.

el 29 de septiembre siguiente, ambas notificadas el 29 de septiembre de 2023, en la cuales declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración y ordenó la transcripción y regrabación de la vista, respectivamente, **pero nada dispuso acerca de la solicitud de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales.**<sup>12</sup> Luego el TPI emitió otra *Orden* el 29 de septiembre de 2023, notificada el 5 de octubre de 2023, en la cual mantuvo su negativa a reconsiderar su decisión y enmendó la notificación para incluir a la Coordinadora de Grabación, pero nuevamente **nada dispuso acerca de la solicitud de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales.**<sup>13</sup>

Aún inconforme con lo resuelto, el 27 de octubre de 2023, los demandados-apelantes presentaron ante este tribunal intermedio un recurso de apelación previo al que nos ocupa, identificado con el alfanumérico KLAN202300958. El 15 de febrero de 2024 emitimos una *Sentencia* que desestimó ese recurso previo por falta de jurisdicción al ser prematuro. El 19 de febrero de 2024, la parte demandada-apelante presentó una *Segunda moción en solicitud de determinaciones de hecho y conclusiones de derecho adicionales*,<sup>14</sup> la cual el TPI declaró No Ha Lugar en una *Resolución* emitida el 20 de febrero de 2024 y notificada el 22 de febrero siguiente.<sup>15</sup>

Inconforme, la parte demandante apelante recurre nuevamente sobre la *Sentencia Parcial* emitida por el TPI el 11 de agosto de 2023, notificada el 17 de agosto siguiente, y nos expone que el foro sentenciador cometió los siguientes errores:

- A. Erró el Tribunal de Primera Instancia en su [S]entencia [P]arcial otorgando a la parte demandante-apelada una servidumbre en equidad que no puede hacerse por fiat judicial, sino por escritura e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El derecho a la vista panorámica no es una servidumbre en equidad, ni siquiera está en la escritura de compraventa como así lo reconoció mediante testimonio la Sra. Maritza Rodríguez Fernández, Parte [C]o-demandante-Apelada y tampoco está

---

<sup>12</sup> Apéndice del recurso, págs. 20-21.

<sup>13</sup> Apéndice del recurso, pág. 22.

<sup>14</sup> Apéndice del recurso, págs. 36-38.

<sup>15</sup> Apéndice del recurso, págs. 39-40

inscrita en el Registro de Propiedad. (Véase [Apéndice del recurso,] Exhibit 23, página 112, línea 59).

- B. Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Con Lugar la solicitud de Injunction Permanente radicada por la parte Demandante-Apelada de epígrafe, Maritza E. Rodríguez Hernández y José M. Bachier Cintrón, expresando que le asiste la razón el derecho y a la luz de los hechos probados en el caso.
- C. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar a la Parte Demandada-Apelante, Carlos Rocky Arroyo Carrero y Josué Arroyo Carrero, que eliminen y desmantelen la verja construida en varillas de aceros amarradas con alambres dulces y marres plástico en material de látices plásticos y se abstengan de construir toda o cualquier otra verja en la colindancia a los largo de los solares número seis de la finca 10,659 de Añasco, Puerto Rico del Registro mobiliario de Mayagüez y el solar número 5 de la finca número 10,652 de Añasco, del Registro mobiliario de Mayagüez y el solar número 5 de la finca número 10,652 de Añasco, del Registro mobiliario de Mayagüez, que en forma alguna obstruya la Vista a la que disfrutan y tienen derecho a disfrutar la Parte Demandante-Apelada.
- D. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar a la Parte Demandada-Apelante a no sembrar en la colindancia de los solares número [s]eis de la finca 10,659 de Añasco, Puerto Rico del Registro mobiliario de Mayagüez y el solar número 5 de la finca número 10,652 de Añasco, del Registro mobiliario de Mayagüez; árboles, arbustos o plantas que forma alguna obstruyan la vista a la que tiene derecho la Parte Demandante-Apelada.
- E. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar, a la Parte Demandada-Apelante a sacar y eliminar de su propiedad el “home” o “camper” usado, instalado con carácter permanente sobre el piso de cemento.
- F. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar a la Parte-Demandada-Apelante romper, destruir y tapar con tierra el pozo séptico que construyeron y la letrina que ubica en la propiedad.
- G. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar a la Parte Demandada-Apelante desmantelar y destruir todo o cualquier techo aéreo construido en metal en la propiedad.
- H. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar a la Parte Demandada-Apelante pagar la cantidad de \$230.00 por concepto de costas del presente caso.

El 19 de marzo de 2023, emitimos una *Resolución* donde concedimos a los demandantes-apelados hasta el 1 de abril para presentar su alegato. El 26 de marzo de 2023, los demandantes-apelados cumplieron con lo ordenado y comparecieron ante este tribunal apelativo mediante la

presentación de su *Alegato del Apelado*. Contando con la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver.

## II

### A. Restricciones voluntarias

El Artículo 813 el Código Civil de 2020 (Código Civil) define las restricciones voluntarias, conocidas anteriormente como servidumbres en equidad, de la siguiente manera:

Son restricciones voluntarias de carácter real aquellas limitaciones de uso, construcción, y ornato o fines análogos que se imponen a las fincas [...].<sup>16</sup>

Como norma general, los derechos reales no necesitan constar inscritos en el Registro de la Propiedad para que estos disfruten del carácter *erga omnes* el cual los hace oponibles ante terceros, a menos que la ley disponga lo contrario. Dicha excepción es de aplicación para las restricciones voluntarias, puesto que dentro de **los requisitos para su constitución** son: ser razonables; obedecer a un plan general de mejoras; ser compatibles con la política pública sobre uso de terrenos; constar de manera específica en un instrumento público; **y estar inscritas en el Registro de la Propiedad**.<sup>17</sup> Adicional a lo mencionado, nuestro Tribunal Supremo también ha expresado acerca de las restricciones voluntarias que “en términos jurídicos, **la servidumbre en equidad se considera un contrato entre las partes**, ya sea porque éstas acuerdan gravar sus propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se puede efectuar sobre éstas, o porque adquirentes posteriores de la propiedad gravada, conociendo las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a ellas”. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 384 (2003). (Énfasis nuestro.) Por motivo de lo anterior, el Tribunal añade que a la hora de evaluar restricciones voluntarias “los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes, que se refleja en las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad válida y vigente, salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público.

---

<sup>16</sup> 31 LPRA sec. 8081.

<sup>17</sup> 31 LPRA sec. 8082.

**Para lograr este propósito, lo esencial es conocer cuál era el verdadero fin que se perseguía al gravar las propiedades mediante la servidumbre en equidad.** *Residentes Parkville v. Diaz, supra* a la pág. 386. (Énfasis nuestro.)

El Tribunal Supremo de Puerto Rico reconoce que la servidumbre en equidad a los fines de limitar el uso y las edificaciones permisibles mediante las correspondientes restricciones constituidas voluntariamente, “fue incorporada en nuestro ordenamiento por vía jurisprudencial mediante la decisión de *Glines et al v, Matta et al*, 19 DPR 409 (1913).”<sup>18</sup>

El Artículo 817 del Código Civil dispone sobre la acción adecuada para una persona hacer valer su derecho en cuanto a las restricciones voluntarias, como sigue:

El propietario o el titular de un derecho real que recae sobre una finca gravada con restricciones voluntarias puede instar un interdicto en el tribunal competente para impedir que se violen y obtener indemnización por los daños sufridos.<sup>19</sup>

En *Glines et al v, Matta et al, supra*, se establece el remedio adecuado para hacer valer una restricción voluntaria, como sigue:

[S]e ha mostrado que las cláusulas restrictivas contenidas en escrituras, arrendamientos y convenios que limitan el uso del terreno de modo específico, o que determinan un uso particular que crea servidumbres en equidad sobre la finca, podrán ser ejercitadas específicamente en equidad, por medio de un injunction no solamente entre las partes directamente interesadas, sino también entre los subsiguientes compradores que tengan conocimiento del caso, aun cuando las restricciones no sean de la clase que técnicamente van unidas a la propiedad. Por supuesto, el injunction en esta clase de casos se concede generalmente por el incumplimiento de la cláusula restrictiva. [...] Desde el momento en que la corte ve que ha existido un incumplimiento de las condiciones restrictivas, eso constituye un perjuicio, y la corte no tiene derecho a estimarlo, ni a negar el derecho del demandante al cumplimiento específico de su contrato, aunque su remedio es aquel a que se ha hecho referencia, o sea, el injunction. *Glines et al. v. Matta et al.*, 19 DPR 409, 412 (1913) (citas omitidas).

### **B. Deferencia judicial**

Sabido es que las sentencias dictadas por los tribunales de instancia merecen deferencia, toda vez, que el juzgador de los hechos en dicha

<sup>18</sup> *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 351-352 (1986).

<sup>19</sup> 31 LPRA sec. 8085.

etapa aquilata la prueba de primera mano y se encuentra en una mejor posición que los foros apelativos para evaluar la misma. Toda vez que la corrección de las decisiones de los tribunales inferiores se presume, los tribunales apelativos sólo debemos variar dichos dictámenes si en su determinación, el foro apelado incurrió en *error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad*.

En cuanto a la evaluación y suficiencia de la prueba, la Regla 110 de las de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R 110, establece los principios que el juzgador deberá evaluar a la hora de determinar cuáles hechos quedaron establecidos. En lo que nos concierne, la mencionada regla preceptúa que:

(A) El peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes.

(B) La obligación de presentar evidencia primeramente recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia.

[...]

(F) En los casos civiles, la decisión de la juzgadora o el juzgador se hará mediante la preponderancia de la prueba a base de criterios de probabilidad, a menos que exista disposición al contrario. (Énfasis suplido)

En otras palabras, le corresponde al TPI determinar si la prueba desfilada es suficiente para establecer la veracidad de los hechos alegados. Así las cosas, no basta con formular meras alegaciones o teorías, pues estas no constituyen prueba, sino que se requiere la presentación de evidencia real para probar la causa de acción.

### III

En primer lugar, los apelantes señalan que el TPI erró al otorgar a la parte apelada una servidumbre en equidad que no puede ser otorgada mediante dictamen judicial refiriéndose al derecho de los demandantes-apelados a la vista desde su solar hacia el Valle de Añasco. Al este primer error estar relacionado con el cuarto señalamiento de error, dirigido a que el tribunal erró en ordenar que se evitara la siembra de arbustos, árboles o plantas que obstruyan la vista de los demandantes, los atenderemos en conjunto.

Ciertamente la *Sentencia Parcial* emitida por el TPI hace referencia a la vista panorámica que los demandantes-apelados tienen derecho puesto que pagaron un precio mayor por ella por razón de esta vista. Los demandados-apelados alegan que el foro primario interpretó este derecho como una servidumbre de equidad, no obstante, en su dictamen claramente menciona que el derecho a la vista del Valle de Añasco de los apelados es una servidumbre de uso continuo, aparente y positivo.<sup>20</sup> Es decir, se trata de una servidumbre ordinaria y no una restricción voluntaria o servidumbre en equidad. Al no tratarse de una servidumbre en equidad, esta no amerita estar inscrita en el Registro de la Propiedad para ser debidamente constituida y oponible a terceros. Según dispuesto en el Artículo 945 de nuestro Código Civil de 2020, las maneras de constituir las servidumbres continuas y aparentes son mediante negocio jurídico o por usucapión de quince (15) años.<sup>21</sup>

A partir de la declaración de la Sra. Maritza E. Rodríguez Fernández en la vista celebrada el 8 de junio de 2023, la mencionada servidumbre fue constituida mediante negocio jurídico cuando esta hizo la compra del solar, junto a su esposo, hace veintitrés (23) años, por lo que no le asiste la razón a los demandados-apelantes.<sup>22</sup> Además, una de las órdenes del TPI dirigida al derecho a la vista panorámica trata sobre la verja construida en varillas de acero amarradas con alambre dulce y amarres plásticos, que, en la alternativa hipotética de que los demandantes-apelados no tengan derecho a la vista, comoquiera procede la orden del tribunal puesto que dicha verja está en clara violación de la restricción voluntaria que grava las propiedades de la Urbanización.

Por otro lado, los demandados-apelantes exponen otros seis (6) señalamientos de error que por estar relacionados entre sí los discutiremos juntamente. Estos señalamientos se resumen en que el foro primario erró en declarar Con Lugar el *injunction* permanente y ordenar a los apelantes

---

<sup>20</sup> Apéndice del recurso, pág. 7.

<sup>21</sup> 31 LPRA sec. 8522.

<sup>22</sup> Apéndice del recurso, (TPO) pág. 99 líneas 52-57 y pág. 110 líneas 49-53.

a derribar todo lo construido que se encuentra en violación a las restricciones voluntarias gravadas sobre las propiedades en cuestión. El argumento principal de estos es que nada dicen las condiciones restrictivas de manera específica acerca de las construcciones e instalaciones que los apelantes realizaron. También argumentan que el recurso de *injunction* no es el recurso adecuado para el asunto en controversia. En respuesta a estas alegaciones recurrimos tanto a la ley como a la jurisprudencia.

Tal y como anteriormente citamos, las restricciones voluntarias comprenden un pacto entre las partes que las acuerdan y en caso de que alguna de estas restricciones se encuentre en controversia, es deber del tribunal interpretarlas según la intención de las partes cuando fueron constituidas. Se reconoce que las cláusulas restrictivas que gravan las urbanizaciones residenciales tienen como finalidad preservar el valor, “la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial” *Sands v. Ext. Sagrado Corazón, Inc.*, 103 DPR 826, 827 (1975) y así mismo lo establece la restricción voluntaria del caso ante nosotros, al constatar que las condiciones restrictivas acordadas se hacen con el propósito de mantener la uniformidad, belleza y estética de la Urbanización. El TPI ordenó a eliminar y dismantelar la verja construida puesto que no guardaba uniformidad con el resto de las verjas de la Urbanización ya que todas estas están construidas en cemento y la que los apelantes levantaron es de varilla, alambre dulce y plástico. Por lo tanto, esta se encuentra en violación al propósito de la restricción voluntaria. El TPI también ordenó a eliminar el home, camper o tráiler instalado con carácter permanente que se utilizaba como residencia pues se encuentra en violación con la condición restrictiva que manifiesta que no se podrán construir edificaciones comerciales o residencias cuyo valor sea inferior a \$75,000.00 dólares en atención a mantener cierta uniformidad y calidad en la construcción.

Además, el TPI igualmente ordenó a romper, destruir y tapar el pozo séptico construido ya que este no contaba con los permisos de las agencias gubernamentales pertinentes, ello puesto que el permiso presentado como

evidencia por parte de los apelados es válido para construcciones de una planta en hormigón y bloque. El solar de los apelantes no cuenta con una construcción que cumpla con la descripción mencionada por lo cual no surte efecto el permiso. Por último, el foro primario ordenó dismantelar y destruir el techo aéreo en metal el cual se encuentra en violación de la restricción voluntaria que establece que no se podrá construir segundas o cualquier otra planta de madera o metal, o que no guarden uniformidad con la planta baja.

Ahora bien, en cuanto al argumento de si el remedio de *injunction* es el apropiado, recurrimos a lo establecido mediante la ley y la jurisprudencia. Reiteramos que el Código Civil, en su Artículo 817 establece que la acción adecuada para una persona hacer valer una restricción voluntaria es la de *injunction* donde además puede solicitar indemnización por los daños sufridos que sean resultado de la violación de las condiciones restrictivas. Según el derecho citado anteriormente, queda meridianamente claro que la acción correspondiente y adecuada para hacer valer una restricción voluntaria o impedir la violación de esta es el recurso de *injunction*. A la luz de lo anterior, reiteramos que no aducimos que el foro primario haya cometido error alguno que justifique nuestra modificación o revocación.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia Parcial* 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