

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-HUMACAO
PANEL VII

MICHAEL FELICIANO
FELICIANO Y MARIBEL
SULE VÁZQUEZ

Apelantes

v.

ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS DE
PALACIOS DEL PRADO,
INC.

Apelados

KLAN201401621

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala de
Ponce

Civil Núm.
J AC2014-0119

Sobre:

SENTENCIA
DECLARATORIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González y las Juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Piñero González, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de marzo de 2015.

Comparecen el 6 de octubre de 2014 los señores Michael Feliciano Feliciano y Maribel Sulé Vázquez (los apelantes), y solicitan la revocación de la sentencia emitida el 2 de septiembre de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce, (TPI), notificada el 4 de septiembre del mismo año. Mediante dicha sentencia el TPI “concluye que el aumento decretado por la parte demandada (aquí apelada) en la cuota

anual que vienen obligados a aportar los residentes de la urbanización para mantener el acceso controlado y otros elementos de la misma fue aprobado válidamente y en cumplimiento con su reglamento y con lo que provee la escritura en la cual se constituyen las condiciones restrictivas de dicha urbanización”. En vista de ello, el TPI desestima la Demanda presentada por los aquí apelantes.

Por los fundamentos que exponemos a continuación confirmamos la Sentencia recurrida.

I.

Los hechos e incidentes pertinentes a este caso son los siguientes:

Los miembros de la Asociación de Propietarios de Palacios del Prado, Inc. (Asociación) convocan a los residentes para celebrar el 5 de noviembre de 2012 a las 7:00 pm Asamblea Anual. Al comenzar la Asamblea Anual a las 7:00 de la noche solo habían cinco (5) residentes, por lo que deciden reunirse en conformidad con la segunda convocatoria, para el mismo día a las 8:00 de la noche. Con la asistencia en la segunda convocatoria de veintiséis (26) residentes, ese mismo día celebran Asamblea y aprueban un aumento a la

cuota de mantenimiento vigente anual de \$960.00 a \$1,200.00 anual, por votación de veintiún votos a favor, y uno en contra¹.

Inconforme con la determinación de la Asamblea, los apelantes presentan el 21 de febrero de 2014 Demanda ante el TPI. Sostienen que el aumento a la cuota anual de mantenimiento no es válido, ya que en la Asamblea que se aprueba no existió el *quorum* requerido. Apuntan que se incumplió con la Cláusula Decimonovena de la Escritura de Declaración y Constitución de Condiciones Restrictivas de Uso y Edificación y Establecimiento de Sistema de Control de Acceso (en adelante la Escritura)². Dicha Cláusula expone lo siguiente:

“Una vez el Desarrollador opte por terminar su membresía en la Asociación, las Condiciones Restrictivas podrán ser enmendadas con el consentimiento de por lo menos tres cuarta parte ($\frac{3}{4}$) de los miembros de la Asociación (i) en una reunión notificada y celebrada, o (ii) en un referéndum notificado y celebrado, en cumplimiento con las disposiciones aplicables del Certificado de Incorporación y los Estatus de la Asociación. Toda enmienda a las condiciones restrictivas aprobadas en virtud de este párrafo deberá hacerse mediante escritura pública, y la enmienda según aprobada a tenor con lo aquí dispuesto, será efectivo a partir de la fecha en que se presente copia certificada de dicha escritura en el Registro”³.

Manifiestan los apelantes ante el TPI que la modificación sobre el monto de la cuota anual constituye un cambio a las

¹ Apéndice de Apelación exhibit IV págs. 73-74.

² Apéndice de Apelación exhibit II págs. 7- 48

³ Apéndice de Apelación exhibit II pág. 45.

Condiciones Restrictivas de la Urbanización, por lo que tenía que contar con la aprobación de tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes que componen la Asociación. Abundan que en los “Estatutos de la Asociación de Propietarios de Urbanización Palacios del Prado, Inc.” (Reglamento), se incluye ese requisito en el Artículo 5.5 B (2) que expresa lo siguiente:

“Los siguientes actos por parte de la Asociación o su Junta de Directores requerirán el consentimiento de por lo menos tres cuartas $\frac{3}{4}$ partes de los miembros de la Asociación: ... (iv) Imponer Cuotas Especiales por Residencia, en exceso de diez por ciento (10%) de la Cuota de Mantenimiento vigente durante un año fiscal. (v) Enmendar el Certificado de Incorporación y Estatus”

Indican también los apelantes que la Ley de Control de Acceso, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA sec. 64 et seq., (Ley 21), requiere tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes para la implementación del Control de Acceso. Enfatizan que debe tomarse por analogía ese requisito y aplicarse de igual forma para cuando ocurre un incremento en la cuota de mantenimiento.

La Asociación contesta oportunamente la Demanda. Sostiene que la Demanda se basa en una interpretación errónea de las Clausulas y Condiciones de la Escritura, y que el aumento en la cuota anual no constituye cambio o enmienda alguna a las Condiciones Restrictivas. Luego de

celebrada una vista argumentativa ante el TPI dicho foro emite la Sentencia objeto de este recurso el 2 de septiembre de 2014.

Inconformes los apelantes con la indicada determinación del TPI, presentan ante este Tribunal el recurso de apelación de título. Le imputan al TPI la comisión de los siguientes errores:

“Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la asamblea celebrada por la Asociación demandada el 15 de noviembre de 2012 se constituyó el quorum reglamentario en su segunda convocatoria y en su consecuencia los acuerdos tomados por los miembros de la asamblea eran válidos ”

“Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que tal decisión no requería la aprobación por mayoría de $\frac{3}{4}$ parte de los miembros de la asociación. Que este constituía un asunto ordinario que puede ser decidido por mayoría simple en una asamblea en la cual exista quórum”

“Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda basada en la conclusiones antes dichas”

II.

-A-

La Ley de Control de Acceso, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA sec. 64 et seq. (Ley 21), fue aprobada para autorizar a las urbanizaciones y comunidades a controlar el acceso vehicular y el uso público de sus calles residenciales. Al interpretar la Exposición de Motivo de la Ley 21, el Tribunal Supremo expresa: “El propósito principal de esta ley es ayudar a combatir la criminalidad. El concepto de control de acceso implica que se preserve la naturaleza pública de las calles

residenciales, mientras se permite el control de acceso vehicular para velar por la seguridad de los residentes y cultivar un ambiente propicio para una mejor convivencia”. *Caquías Mendoza etc. v. Asoc. de Residentes de Mansiones de Río Piedras*, 134 DPR 181 (1993).

La mencionada ley expresa que para obtener un permiso para el control del tráfico vehicular de conformidad con la Ley 21 la urbanizaciones interesadas tienen que tener un consejo o asociación de residentes y presentar una solicitud adoptada por tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes. Sobre el particular la Ley 21, *supra*, expresa en la sec. 2 lo siguiente:

A los fines de poder solicitar y obtener el permiso a que se refiere la [23 LPRA sec. 64] de esta ley, se deberá cumplir con los siguientes requisitos: ... (c) Que la solicitud de autorización para controlar el acceso o los accesos a la urbanización, calle o comunidad sea adoptada por lo menos por tres cuartas $\frac{3}{4}$ partes de los propietarios de las viviendas allí establecidas. La participación de dichos propietarios estará limitada a un propietario por vivienda y deberá constar por escrito bajo la firma de cada uno de ellos...

También la Ley 21, *supra*, en la sec. 8 establece los requisitos para que un Desarrollador o Urbanizador pueda implementar el Control de Acceso⁴:

El permiso y autorización a que se refiere la [23 LPRA sec. 64] de esta ley podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico como un gravamen real sobre la finca cumpliendo los siguientes requisitos:

⁴ Estamos conscientes de que en un principio la Ley 21 no aplicaba a urbanizaciones que nacen con el control de acceso. Sin embargo, mediante enmienda posterior, algunos extremos del referido estatuto aplican a los desarrolladores de vivienda que desde su origen han incorporado el sistema de control de acceso.

(a) Cuando la solicitud de permiso y autorización fue hecha por un urbanizador, desarrollador o constructor que haya cumplido con lo establecido en la [23 LPRA sec. 64b-1] de esta ley deberá el titular y propietario registral hacer la solicitud de inscripción en escritura pública y someterá certificación de la Junta de Planificación de Puerto Rico y del municipio en donde ubique el desarrollo o lotificación en la que se haga constar que se cumplieron los requisitos expuestos en la [23 LPRA sec. 64b-1] de esta ley y las condiciones o limitaciones impuestas para la concesión del permiso o autorización. Si la finca sobre la que ha de inscribirse el gravamen estuviese segregada o su segregación fuere solicitada se inscribirá el gravamen sobre cada una de las nuevas fincas segregadas o a segregarse. Si no estuviese segregada la finca y luego se segrega entonces al momento de cada segregación el registrador de la propiedad hará constar en cada inscripción de las nuevas fincas la existencia del gravamen.

De igual forma la Ley 21, sec. 10, *supra*, autoriza al Consejo, Junta o Asociación a imponer una Cuota de Mantenimiento y establece además, que los propietarios tienen la obligación de su pago:

El Consejo, Junta o Asociación de Residentes está facultada para imponer una cuota para cubrir los costos y gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso, incluyendo los salarios o jornales del personal contratado. Asimismo, está facultada para cobrar dicha cuota y reclamar la deuda a un propietario por este concepto por la vía judicial.

La obligación de pago recaerá en los siguientes propietarios:

- (1) Los propietarios de fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso bajo el procedimiento establecido en la [23 LPRA sec. 64d-1] de esta ley.
- (2) Los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.
- (3) Todo propietario adquirente de una finca, ubicada en una urbanización, calle o comunidad que ha sido autorizada por el municipio correspondiente para controlar el acceso o que, a la fecha de la compraventa, se encontrara en trámite de obtener el consentimiento de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios y así conste en actas.

De otro lado, es harto conocido el principio de hermenéutica legal que enuncia que cuando la ley es clara y libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu. Código Civil de Puerto Rico, 34 L.P.R.A. sec. 14. Nuestro Tribunal Supremo ha expreso al respecto que:

“Cuando la letra de la ley es clara y su lenguaje es sencillo, libre de toda ambigüedad, no se puede interpretar como que provee algo que el legislador no intentó proveer, ya que esto conlleva invadir las funciones de la Asamblea Legislativa” *Lasalle v. Junta Dir. A.C.C.A.*, 140 DPR 694 (1996). En cuanto a la facultad de los Tribunales ha expresado en reiteradas ocasiones que: “La Asamblea Legislativa es quien tiene la facultad para aprobar las leyes, y los tribunales están obligados a interpretar y respetar la voluntad legislativa cuando la letra de la ley es clara y libre de toda ambigüedad, *Alejandro Rivera v. E.L.A.*, 140 DPR 538 (1996).

-B-

La figura jurídica conocida como Servidumbre en Equidad fue reconocida en nuestro ordenamiento jurídico en *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913). De igual forma el Tribunal Supremo ha definidos las servidumbres en equidad como aquellas “restricciones y condiciones que limitan el uso del 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.” *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 382-383 (2003).

Asimismo para que una propiedad inmueble sea gravada válidamente mediante una servidumbre en equidad sus cláusulas restrictivas deben constar en una Escritura Pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. *Residentes Parkville v. Díaz, supra*. 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.

El hecho de que las servidumbres en equidad son constituidas por el urbanizador, y posteriormente inscritas en el Registro de la Propiedad, implica que sus condiciones restringen y limitan las facultades de los futuros adquirentes. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521 (2002). Así pues, el conocimiento de las condiciones restrictivas de una servidumbre en equidad se le imputa a toda persona que adquiere una propiedad sujeta a ellas luego de su constitución. Por ello las limitaciones deben ser avisos suficientes y adecuados, de manera que la persona interesada pueda tomar una decisión informada antes de adquirir una propiedad sujeta a la servidumbre en equidad. *Íd.*

Conviene puntualizar que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que la servidumbre en equidad es

considerada un contrato entre las partes, ya sea porque éstas acuerdan gravar sus propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se puede efectuar sobre éstas, o porque adquirentes posteriores de la propiedad gravada -conociendo las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad- aceptan someterse a éstas. *Residentes Parkville v. Díaz, supra.*

Una vez se reconoce la validez y vigencia de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad en un caso particular, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo al que las partes han aceptado someterse al adquirir la propiedad gravada. Dicha normativa tiene como finalidad preservar la autonomía de la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. Debido a ello, los tribunales no tienen facultad para soslayar dicha voluntad por criterios ajenos a ésta, salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público. *Residentes Parkville v. Díaz, supra.*

Las servidumbres en equidad limitan las facultades de los futuros adquirentes de los solares y de las viviendas en cuanto a hacer obras nuevas, efectuar cambios en las ya hechas, y delimitar los usos a los que puede ser destinada una propiedad. Las mismas son consideradas como un contrato

entre las partes debido a que: (1) las partes acuerdan gravar sus propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se puede efectuar sobre las mismas, o (2) porque quienes adquieren posteriormente la propiedad gravada, conociendo las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a éstas. De esta manera, las servidumbres en equidad adquieren un rango de contratos privados de naturaleza real, ya que, una vez son inscritas en el Registro de la Propiedad, constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*, creando entre los predios afectados una relación de servidumbres recíprocas, pues cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización *Asociación de Propietarios de Playa Húcares*, 167 DPR 255 (2006).

III.

El argumento central de los apelantes descansa en su teoría de que la Ley 21, aplican en el proceso de aumentar la Cuota de Mantenimiento. Argumentan que dicho estatuto requiere la asistencia de tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes para que exista el *quórum* necesario para la aprobación de un aumento en la Cuota de Mantenimiento. De igual forma los apelantes sostiene que el propio Reglamento no

permite que se aumente la Cuota de Mantenimiento cuando el incremento excede el diez por ciento (10%) de la cuota vigente, sin la presencia de las tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes.

Por otro lado la parte apelada manifiesta que el *quórum* de asistencia de tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes no aplica a la aprobación de un aumento en la Cuota de Mantenimiento. Sostienen que dicha definición de *quórum* solo es de aplicación cuando la Asamblea de Residentes decide establecer un Control de Acceso. Apuntan también que a modo de excepción se requiere igual *quórum* (de tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes) para la aprobación de Cuotas Especiales.

Es claro que la Ley 21 establece el requisito de un *quórum* de tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes para constituir un sistema de Control de Acceso. Sin embargo, en ningún lugar de la referida Ley 21 se incluye que un aumento de Cuota de Mantenimiento tiene que ser aprobada por no menos de tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes.

Téngase en cuenta que en el caso que nos ocupa los apelantes adquieren sus respectivos inmuebles en una Urbanización cuyo Desarrollador ha establecido el Control de

Acceso antes de que los residentes (aquí apelantes) adquirieran sus respectivas propiedades. Por otro lado, el aumento a la Cuota de Mantenimiento no constituye un cambio o modificación a las condiciones restrictivas de la Urbanización, y por lo tanto no se requiere la aprobación por tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes para la validez de dicho aumento. La pretensión de los apelantes de que apliquemos al proceso de aumento de la Cuota de Mantenimiento la definición de *quórum* que requiere la Ley 21 para el establecimiento de un sistema de Control de Acceso no tiene validez ni fundamento estatutario de clase alguna.

Tampoco tiene mérito alguno el planteamiento de los apelantes en el sentido de que el Reglamento requiere la participación de las tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los residentes para decretar un aumento en la Cuota de Mantenimiento. De hecho la sección 5.5 B(2) del Reglamento expone una lista taxativa sobre las instancias que requieren tal *quorum de* tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes para la toma de decisión. En ningún lugar de la referida lista se establece el requisito de que para modificar o incrementar la Cuota de Mantenimiento tenga que existir el mencionado quórum de tres cuartas ($\frac{3}{4}$) parte de los residentes. En vista de lo previamente reseñado, concluimos

que el TPI no incurrió en ninguno de los errores señalados por los apelantes.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, los cuales hacemos formar parte de esta *Sentencia*, CONFIRMAMOS la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, por ser la misma correcta en Derecho.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones