

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS
DE PARQUE FORESTAL, INC.

Demandante-Apelado

V

WILLIAM ANTONIO RIVERA
MOLINA; CORPORACIÓN POPPY
47, INC.

Demandado-Apelante

KLAN201401884

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de San Juan

SOBRE:
INJUNCTION
CLÁSICO,
VIOLACIÓN A
CONDICIONES
RESTRICTIVAS

Caso Núm.
SJ2014CV00040
(904)

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Juez Grana Martínez.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 25 de febrero de 2015.

La parte apelante compuesta por William A. Rivera Molina y la Corporación Poppy 47, Inc. solicita que revoquemos una sentencia en la que el Tribunal de Primera Instancia TPI Sala de San Juan expidió un injunction permanente en su contra. La decisión fue dictada el 29 de octubre de 2014 y notificada en igual fecha.

Por los fundamentos discutidos a continuación se confirma la sentencia apelada.

El 12 de enero de 2015 la apelada, Asociación de Propietarios de Parque Forestal Inc., presentó su alegato en oposición al recurso.

Analizados los alegatos de ambas partes, estamos listos para atender y resolver las controversias ante nuestra consideración.

I

Los hechos que anteceden y que motivaron la presentación del recurso se exponen a continuación.

El 19 de marzo de 2014 la apelada presentó una demanda en la que alegó que la apelante utilizaba su residencia para fines comerciales y turísticos no permitidos en las servidumbres en equidad de la urbanización. La Asociación adujo que la apelante violaba las servidumbres de equidad que solo permiten el uso de las propiedades para fines residenciales unifamiliares. Como consecuencia, solicitó al tribunal que ordenara a la apelante desistir de esa conducta.

La apelante negó las alegaciones en su contra y adujo que: (1) no alquilaba su propiedad para fines turísticos, (2) el reglamento de la urbanización no limitaba la forma y manera en que se alquilaban las residencias y (3) la apelada no tenía legitimación activa para presentar la demanda.

El juicio en su fondo se realizó los días 3 y 15 de septiembre de 2014. Las partes estipularon la prueba documental siguiente: (1) los "By Laws" de la Asociación de Propietarios, (2) los anuncios relacionados al alquiler de la propiedad publicados en el Internet por los apelantes, (3) copia de la Escritura Número 47 de Compraventa, (4) copia de la Escritura Número 33, (5) copia de la Escritura Número 30, (6) los documentos de incorporación, (7)

“Short Term Lease Agreements”, (8) Permiso de Uso del Municipio de San Juan, (9) Certificado de Incorporación de la apelante, (10) Certificado de Cumplimiento del Departamento de Estado, y (11) “Lease Agreement”.

La Asociación presentó como prueba documental: (1) la querrela #13OP10427-06-SJ presentada el 6 de junio de 2013 ante el Municipio de San Juan, (2) la Resolución de dicha querrela, (3) la Minuta de la Asamblea Anual de Propietarios de Parque Forestal celebrada el 9 de noviembre de 2013 y (4) la deposición del Sr. Rivera, entre otros documentos.

Los apelantes presentaron los testimonios del guardia municipal Gerardo Santiago Costoso y del apelante. La apelada presentó los testimonios del ingeniero Alex Hornedo Robles, el Lcdo. Andrés Ramírez, el señor James Ortiz y el ingeniero Camilo Almeyda Eurite como perito en materia de planificación.

El 29 de octubre de 2014 el TPI dictó y notificó electrónicamente la Sentencia apelada en la que declaró CON LUGAR la demanda. El tribunal expidió un “*injunction* permanente” ordenando a la apelante a cesar y desistir inmediatamente de las actividades comerciales y turísticas realizadas en su propiedad por ser contrarias a la naturaleza exclusivamente residencial de Parque Forestal.

El foro apelado determinó que la apelante es la dueña de la propiedad sita en la urbanización Parque Forestal, calle Poppy Núm. 47 en San Juan, P. R. La propiedad está ubicada en una zonificación Residencial Uno (R-1) de acuerdo con el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan. Las leyes, reglamentos de planificación y condiciones restrictivas donde está

ubicada limitan su uso a fines uni residenciales-familiares. Véase determinaciones de hechos 1-4 de la sentencia apelada.

Según consta en la sentencia apelada, la apelante anuncia el alquiler de su propiedad en portales de la red cibernética dedicados a esos fines. Dicha parte ha alquilado el inmueble por períodos cortos de tiempo sin notificar la existencia de los contratos de alquiler a la apelada. La propia apelante admitió que alquila su propiedad a personas del extranjero por períodos de tiempo cortos que según la prueba documental estipulada eran de dos días. Tal actuación violenta la cláusula primera de las condiciones restrictivas de Parque Forestal que dispone lo siguiente: “ONE: Land Use and Building Type: No lot shall be used except for residential purposes. No building shall be erected, altered, placed or permitted to remain on any lot except: Single family, approved and established by standing zoning regulations issued by the Puerto Rico Planning Board. **No lot shall be used for commercial purposes.**” Véase, determinaciones de hechos 6-10, 19, 15, 20 de la sentencia apelada.

El TPI dio plena credibilidad al testimonio pericial del ingeniero Camilo Almeyda Eurite presentado por la apelada. Él fue cualificado como perito en ingeniería y planificación. Véase pág. 637 (16) del Apéndice. El perito declaró que la apelante incumplió con las leyes y reglamentos de Planificación y de la Compañía de Turismo para operar una hospedería en su propiedad. Según el perito, el apelante realiza actividades comerciales y turísticas que no están permitidas en un distrito calificado R-1 y violentó las servidumbres en equidad de la urbanización. La apelante no presentó prueba pericial que refutara el

testimonio del perito de la apelada. Véase, determinaciones de hechos 17 y 20 de la sentencia apelada.

Además, consta en la sentencia apelada que la apelante admitió que adquirió la propiedad con conocimiento de las condiciones restrictivas que la gravan. La apelada presentó testimonios de varios residentes que describieron las actividades comerciales turísticas que realizaba el apelante y declararon sobre los problemas de tránsito, ruido y seguridad que ocasionaban en la comunidad. La parte apelante alegó durante el juicio que alquiló su propiedad por un período de cuatro meses a una persona. A preguntas sobre el arrendatario no supo informar su nombre. La parte apelante explicó desconocer si el contrato prohibía el sub arrendamiento de la propiedad o si contenía algún requisito sobre el cumplimiento con las servidumbres en equidad de la urbanización. Véase, determinaciones de hechos 20 -22 de la sentencia apelada.

El foro de instancia reconoció la legitimación activa de la apelada para presentar la demanda debido a que es una corporación sin fines de lucro que tiene entre sus propósitos:

... 2. Fomentar la seguridad de los residentes de Parque Forestal.

3. Propender por todos los medios y recursos a su alcance el mejoramiento y bienestar colectivo de los residentes de Parque Forestal.

4. La corporación tendrá y usará los poderes conferidos a las corporaciones sin fines de lucro bajo las disposiciones de la Ley General de Corporaciones de Puerto Rico y bajo las disposiciones del Reglamento de la corporación. Énfasis Supleido. Véase, determinación de hecho número 12 de la sentencia apelada.

Dicho foro expresó que la legitimación activa de la apelada emana del artículo II sección 2 de los “By Laws” que confiere a los miembros de la asociación todos los deberes y poderes necesarios para realizar todos los actos de administración que no estén prohibidos por ley. Además, citó el artículo II sección 2 que impone a la Junta la obligación de cumplir y hacer valer las leyes de Puerto Rico, el reglamento y las resoluciones de la Asociación. Véase, determinación de hecho número 13 de la sentencia apelada.

El TPI concluyó que el uso comercial turístico que la apelante dio a la propiedad es contrario a las condiciones restrictivas que gravan la Urbanización Parque Forestal y los “By Laws” o Reglamentos de la Asociación de Propietarios de Parque Forestal. Según el foro de instancia, la propiedad de la apelante tiene una clasificación R-1 en el Plan de Ordenación Territorial de San Juan por lo que solo se permite el uso residencial y se prohíbe el uso comercial. Ese foro determinó que los anuncios de “internet” que promovían la propiedad como ubicada en una área turística, disponible para alquiler desde dos días y con servicios de chef, cargos por limpieza y transportación, evidencian su uso comercial y turístico.

Cónsono con sus determinaciones de hechos y conclusiones de derecho, el TPI dictó sentencia de “injunction” permanente, ordenando a la apelante a cesar y desistir inmediatamente de las actividades comerciales turísticas que lleva a cabo en la Calle Poppy Núm., 47 de la Urbanización Parque Forestal de San Juan no afines con la naturaleza residencial.

Inconforme, el 20 de noviembre de 2014 la apelante presentó este recurso de apelación e hizo los siguientes señalamientos de error:

1. Abusó de su discreción y violó el debido proceso de ley el Tribunal de Primera Instancia al no dar tiempo al titular demandado para contratar y presentar testimonio pericial para controvertir el testimonio del Perito del demandante en el cual el Tribunal basa su decisión.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el demandante tiene legitimación activa para dilucidar el presente caso y no desestimó el mismo por falta de jurisdicción.
3. Erró el Tribunal de Primera Instancia cuando limita el derecho de alquilar la propiedad por un término no contenido en las condiciones restrictivas, siendo una Sentencia confiscatoria del derecho de la propiedad.
4. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar una Sentencia ambigua cuyo cumplimiento puede ser contradictorio, arbitrario y discriminatorio y sin definir donde comienza y donde termina el cumplimiento.

Examinado el expediente apelativo a la luz del derecho vigente y con el beneficio de la comparecencia de las partes procedemos a exponer el derecho aplicable a los hechos de este caso.

II

A

El recurso extraordinario de “injunction” es un mandamiento judicial en virtud del cual se requiere que una persona deje de hacer, o de permitir que se haga, determinada cosa que infrinja o perjudique el derecho de otra. Este recurso fue adoptado del sistema de equidad inglés y se utiliza, principalmente en casos donde no hay otro remedio adecuado en ley. Nuestro ordenamiento jurídico cuenta con tres modalidades de este tipo de recurso que son: el entredicho provisional, el “injunction” preliminar y el “injunction” permanente. *Next Step Medical Co, Inc v. Bromedicon, Inc.; Implantes & Seguros Médicos 2014 TSPR 30, 190 DPR ---- (2014).*

El remedio extraordinario del “injunction” se caracteriza por su perentoriedad, y su acción dirigida a evitar un daño inminente, o a restablecer el régimen de ley conculcado por la conducta opresiva, ilegal o violenta del transgresor del orden jurídico. La eficacia del interdicto descansa en su naturaleza sumaria y en su pronta ejecución. Al determinar si procede otorgar un interdicto permanente el tribunal debe considerar los siguientes criterios: (1) si el demandante ha prevalecido en un juicio en sus méritos; (2) si el demandante posee algún remedio adecuado en ley; (3) el interés público involucrado; y (4) el balance de equidades. Estos criterios no son de naturaleza absoluta, sino de directrices que encausan la discreción del tribunal al determinar si la evidencia justifica el interdicto. *Plaza Las Américas v. N&H* 166 DPR 631, 643, 644 (2005).

B

Las asociaciones o grupos tienen legitimación activa para vindicar los derechos sufridos por la entidad. Aunque no haya sufrido daños propios también, podrá defender los intereses de sus miembros pero tiene que demostrar que: (1) sus miembros tienen legitimación activa para iniciar el procedimiento a nombre propio; (2) los intereses que se pretenden proteger están relacionados con los objetivos de la organización; y (3) la reclamación y el remedio solicitado no requieran la participación individual de sus miembros en el procedimiento. *PIP v. ELA* 186 DPR 1,12 (2012); *Lozada Sánchez v. JCA* 184 DPR 898, 918 (2012).

C

La servidumbre de equidad es un contrato otorgado entre partes que acuerdan gravar sus propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación

que se pueda realizar sobre estas. Además, se perfecciona una relación contractual cuando los adquirientes posteriores conocen las restricciones en el Registro de la Propiedad y aceptan someterse a ellas. La validez legal de una servidumbre en equidad hace necesario que sus cláusulas restrictivas consten en una escritura pública inscrita en el *Registro de la Propiedad*. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374 (2003).

Estas restricciones y condiciones limitan el uso de los terrenos y operan a beneficio de los presentes y futuros propietarios. Las restricciones impuestas afectan las facultades de los futuros adquirientes de los solares y de las viviendas para hacer obras nuevas, efectuar cambios en las ya hechas y delimitar los usos a los que se puede destinar una propiedad. Además, imponen cargos o gravámenes especiales como parte de un plan general para el desarrollo y preservación de una urbanización residencial. Su validez y eficiencia está atada a: (1) la razonabilidad de las limitaciones impuestas como parte de un plan general de mejoras, (2) que consten de forma específica en el título de la propiedad, y (3) se inscriban en el Registro de la Propiedad. Su uso va dirigido a asegurar que la configuración arquitectónica o urbanística de un determinado proyecto privado se conserve dentro de los parámetros establecidos. 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. *Registro de la Propiedad. Residentes Parkville v. Díaz, supra*.

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. La finalidad es preservar la autonomía de la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. Los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes, salvo que sea contraria a la ley, la moral o al orden público. *Registro de la Propiedad. Residentes Parkville v. Díaz, supra.*

Los dueños de predios sujetos a servidumbre de equidad pueden hacer efectivos sus derechos e impedir violaciones a las limitaciones impuestas a través del recurso de “injunction”. El demandado puede oponer todas las defensas que le otorguen los principios de equidad como: consentimiento, conciencia impura, incuria, impedimento, que la servidumbre se ha extinguido o modificado. *Registro de la Propiedad. Residentes Parkville v. Díaz, supra.*

Cuando en una escritura se restringe el uso o destino de una propiedad a los fines residenciales la estrechez del concepto informa clara y debidamente al adquirente las limitaciones impuestas a su derecho propietario. *Registro de la Propiedad. Residentes Parkville v. Díaz, supra.*

D

La regla 34 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R 34, regula el procedimiento cuando: existe controversia en torno al descubrimiento de prueba, una parte se niega a descubrir la prueba solicitada; y las consecuencias del incumplimiento. La promovente podrá solicitar al tribunal que ordene el descubrimiento de prueba, luego de hacer esfuerzos razonables, de buena fe y con prontitud con la parte adversa que se niega a descubrir la evidencia.

A su vez la regla 37.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap., V R 37.4 establece que el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio deberá contener:

- (i) Una lista de cada parte con los nombre de las personas peritas que testificarán en el juicio, incluyendo un resumen de su testimonio.

.....

A menos que se demuestre justa causa, el tribunal no permitirá la presentación en el juicio de aquellos documentos, testigos o controversias no identificadas conforme lo requiere esta regla, y tendrá por renunciadas aquellas obligaciones y defensas que no hayan notificadas en el informe.

E

La sección 8.02 del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan, sección 8.02 dispone que:

Los distritos R-1 y R-2 se establecen para facilitar, según se justifique, las necesidades del crecimiento urbano en diferentes tipos de vivienda o para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de 900 metros cuadrados o más en el caso de Distritos R-1 y en solares de 450 metros cuadrados o más, en el caso de Distritos R-2.

La Compañía de Turismo aprobó el Reglamento de Requisitos Mínimos de Hospederías y Paradores de Puerto Rico. El Reglamento Número 5080 con el objetivo de regular la actividad turística. El reglamento dispone que toda hospedería habrá de cumplir fielmente con las disposiciones de la Ley de Hosteleros, así como cualquier otra ley, reglamento, o medida que regule las actividades o servicios turísticos. Véase, artículo 6 B.

En dicho reglamento, se define hospedería como:

Instalación de alojamiento que cumple con los requisitos aprobados por la Compañía e incluirá entre otros, hoteles, casas de huéspedes, villas turísticas y paradores puertorriqueños. Véase, artículo 4 (F).

Por su parte, la Ley 272-2013, 13 LPRA 2271(2), que establece un impuesto por la Ocupación de Habitación define Alojamiento Suplementario a Corto Plazo como:

... todo edificio o parte de un edificio, dado en alquiler por un período de tiempo menor de noventa 90 días, dedicado al alojamiento de personas mediante paga, cuyo edificio o parte del mismo no sea un hotel, condohotel, hotel todo incluido, motel, parador, pequeña hospedería, casa de hospedaje y/u hotel de apartamentos. Dicho término incluirá sin limitarse a casas, apartamentos, cabañas y villas.

La ley 272, *supra*, define hospedería como:

... todo edificio amueblado regularmente usado y mantenido abierto para el alojamiento de huéspedes mediante el pago de un canon de alquiler que derive sus ingresos del alquiler o arrendamiento de habitaciones y que dentro de sus ofrecimientos provea tarifas de alquiler o arrendamiento computadas en forma diaria, semanal, fraccional o mediante un canon global, por concepto de todo incluido. El término "hospedería" también incluirá hoteles, condohoteles, hoteles todo incluido, moteles, paradores, alojamiento suplementario, a corto plazo (short term rentals), pequeñas hospederías, casas de hospedaje, hoteles de apartamentos y facilidades recreativas operadas por agencias o instrumentalidades del Estado Libre Asociado. 13 LPRA 2271(22).

El Reglamento Aplicable para la Fiscalización y Cobro del Impuesto sobre el Canon por Ocupación de Habitación y sus Procedimientos Adjudicativos, Reglamento Número 8395 de 14 de octubre de 2013, adoptó las mismas definiciones en el artículo 4 c y z.

III

La apelante alega que el TPI abusó de su discreción y violó su debido proceso de ley al no darle la oportunidad de contratar un perito para refutar el testimonio pericial de la apelada. El señor Rivera argumenta que objetó el testimonio del perito de la apelada porque dicha parte le impidió

deponerlo antes del juicio. Sostiene que el tribunal violó su derecho al debido proceso de ley al permitir al perito de la apelada declarar y no darle la oportunidad de presentar prueba pericial para refutarlo.

El historial procesal de este caso hace evidente que el primer señalamiento de error no fue cometido. El 29 de abril de 2014 la apelada advirtió en el Informe para el Manejo del Caso su intención de presentar el testimonio pericial del ingeniero civil Camilo Almeyda Eurite. La parte apelante no informó que presentaría prueba pericial. No obstante, ambas partes informaron que notificarían sus respectivos peritos en o antes del 15 de junio de 2014 y propusieron que los informes periciales fueran entregados a la parte contraria a más tardar el 15 de julio de 2014. Véase 107-108 del Apéndice del recurso.

En el Informe sobre Conferencia con Antelación a la Vista de “injunction”, la parte apelada volvió a informar que presentaría el testimonio pericial del ingeniero Almeyda. La apelante se reservó el derecho a presentar un perito. Véase páginas 138-139 del apéndice del recurso.

En una moción con fecha del 23 de junio de 2014 la apelada, en cumplimiento con una orden del tribunal, informó sobre los extremos que iba a declarar su perito. Véase páginas 220-221 de apéndice.

No es hasta el juicio que el apelante alega por primera vez que no ha tenido la oportunidad de deponer al perito de la apelada y que solicita que se le permita presentar un perito para refutar su testimonio. En el informe sobre Conferencia no advirtió que presentaría testimonio pericial a pesar de que desde el 29 de abril de 2014 conocía que el apelado se proponía presentar

un perito. El apelante renunció a su derecho a presentar un perito al omitir informarlo en el Informe con Antelación al Juicio.

Por otro lado, hemos encontrado evidencia en el expediente de varias mociones en las que la apelada incumplió con las órdenes del tribunal relacionadas al descubrimiento de prueba solicitado por la apelante.

En el segundo señalamiento de error la apelante cuestiona la legitimación activa de la Asociación de Propietarios de Parque Forestal, Inc. para presentar la demanda de “injunction”. Esta aduce que la apelada no tiene legitimación activa debido a que no fue parte en la escritura de servidumbres en equidad. Además, alega que no es titular de ninguna de las propiedades sujetas a las condiciones restrictivas.

La apelante no tiene razón en su segundo señalamiento de error porque la Asociación de Propietarios es una organización sin fines lucro organizada bajo las leyes del ELA que tiene entre sus propósitos “Propender por todos los medios y recursos a su alcance el mejoramiento y bienestar colectivo de los residentes de Parque Forestal”.

Parque Forestal se rige por los “By Laws” de la Asociación de Residentes. Estos gobernarán todos los aspectos sobre el uso de la urbanización y sus unidades. Los propietarios presentes y futuros, ocupantes, empleados, invitados y cualquier otra persona estarán sujetos a su cumplimiento. Artículo 1 secciones 1 y 2 de los “By Laws” de la Asociación de Residentes de Parque Forestal.

La Asociación de Residentes está compuesta por los propietarios de la unidades de vivienda y es el cuerpo que gobierna la urbanización. Este objetivo incluye vigilar el cumplimiento de las servidumbres de equidad que

limitan el uso de la propiedad para fines residenciales y excluyen cualquier uso comercial. Véase, Artículo 11 secciones 1 y 2 y Artículo V Sección 1(a) (d) (e) y de los "By Laws".

El señor Rivera pierde de perspectiva que las asociaciones tienen legitimación activa para defender los intereses de sus miembros tal como ocurre en este caso. La Asociación de Propietarios fue creada con el objetivo de lograr el mejoramiento y bienestar colectivo de los residentes de la urbanización. Como consecuencia, es el organismo llamado a hacer valer y cumplir las servidumbres en equidad que prohíben el uso de las propiedades para fines no residenciales.

La apelada tiene legitimación activa para representar los intereses de sus miembros que son los dueños de Parque Forestal que adquirieron sus residencias sujetas a las limitaciones impuestas en las servidumbres en equidad.

El apelante en su tercer señalamiento de error indica que el TPI limitó su derecho de alquilar la propiedad por un término que no está contemplado en las condiciones restrictivas. Este aduce que la decisión es una acción confiscatoria de su derecho propietario.

Sostiene que la orden del TPI de cesar y desistir de realizar actividades comerciales no afines con la naturaleza residencial es contraria al Reglamento que autoriza el alquiler de propiedades sin límite de tiempo. Además, aduce que el Reglamento de la Corporación no prohíbe el alquiler por términos de tiempo cortos ni define ese uso como una actividad comercial. Por último, argumenta que la actividad realizada no constituye una actividad comercial turística.

El tercer señalamiento de error no fue cometido, ya que lo determinante no es el término del alquiler, sino el propósito para el que se alquila y utiliza el inmueble.

Los propietarios de la Urbanización Parque Forestal están sujetos al cumplimiento de las servidumbres de equidad establecidas mediante la Escritura Pública número 33, otorgada en San Juan el 13 de noviembre de 1985 ante el notario Blas R. Ferraiouli Martínez por la desarrolladora del Proyecto Parque Forestal, Inc. La escritura de servidumbres en equidad consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Véase, páginas 236-251, 304-315 del apéndice del recurso.

El apelante adquirió la residencia número 47 del Bloque B de la urbanización Bosque Forestal mediante la Escritura de Compraventa número 47 otorgada ante el notario José R. Lebrón Durán el 1 de diciembre de 2006. El apelante en el inciso TERCERO F manifestó haber recibido copia de un estudio sobre la situación registral de la propiedad inscrita, sus cargas y gravámenes. Véase, páginas 319 y 320 del apéndice del recurso.

La Clausula primera de la escritura de servidumbres establece que:

ONE Land Use and Building Type:

No lot shall be used except for residential purposes. No building shall be erected, altered, placed or permitted to remain on any lot except: Single family, approved and established by the standing zoning regulations issued by the Puerto Rico Planning Board. Not lot shall be used for commercial purposes. Vease, página 238 de apéndice del recurso.

Por otro lado, los “By Laws of the Residents Association of Parque Forestal” en el artículo V sección 1(a) (d) (e) disponen lo siguiente:

USE AND MAINTENANCE OF THE UNITS

Section 1. Use Restrictions

(a) No part of the Urbanization shall be used for other than housing and the related common purposes for which the Urbanization was designed. Each Unit shall be used for residential purposes and for no other purpose.

.....

(d) No industry, business, trade, occupation or profession of any kind, commercial, religious, educational, or otherwise, designed for profit, altruism, exploration, or otherwise, shall be conducted, maintained, or permitted on any part of the Urbanization.....

(e) No portion of a Unit (other than the entire Unit) may be rented. Any lease agreement shall provide that the terms of the lease shall be subject in all respects to the provisions of Deed No 33 as amended by Deed No 30 and these By Laws, and that any failure of the lessee to comply, with the terms of such provisions shall be a default under the lease, which default may be remedied by the lessee or the Unit Owner in accordance with the lease and by the Association, in accordance with the Act. All leases must be in writing. Véase, páginas 356- 357 del apéndice del recurso.

A su vez el artículo IV (4) establece la obligación de los dueños de las unidades de *“Notify the Board of the lease and the personal circumstances of the lease.”* Véase, página 356 del apéndice del recurso.

El señor Rivera admitió que adquirió su residencia con pleno conocimiento de las servidumbres en equidad que gravan la urbanización. Al comprar su residencia el apelante asumió la obligación contractual de cumplir las restricciones de uso establecidas en la Escritura de Servidumbre en Equidad.

La controversia planteada en este tercer señalamiento de error se circunscribe a determinar si la actividad realizada por el apelante viola el cumplimiento de las servidumbres de equidad.

La prueba examinada nos convence que no solo violentó el contrato de servidumbre en equidad y los reglamentos de la urbanización, sino que además incumplió con el Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan. Su conducta también burló el cumplimiento de las leyes que regulan la actividad turística y el negocio de hospederías.

La apelada presentó prueba más que suficiente para demostrar que el señor Rivera utilizaba su residencia para fines comerciales y turísticos, no afines con las servidumbres en equidad y con la clasificación R-1 establecida en ese Plan.

Los apéndices del propio recurso de apelación incluyen los múltiples anuncios cibernéticos donde la propiedad era ofrecida para fines turísticos comerciales. Las respuestas de los huéspedes corroboran el alquiler del inmueble para propósitos vacaciones. Véase, páginas 252-303 del apéndice del recurso, con énfasis en las páginas 266, 270-271, 276, 286, 296. El señor Rivera admitió que alquilaba su propiedad a personas del extranjero por período de dos días. Su conducta también faltó a los reglamentos de la urbanización, ya que no informó a la Asociación sobre los contratos de alquiler conforme se requiere en los "By Laws".

Las violaciones del apelante a las servidumbres en equidad, los reglamentos de la urbanización, el Plan Territorial de San Juan y las leyes que regulan el negocio del turismo fueron corroboradas por el perito de la apelada. El TPI dio plena credibilidad al testimonio del ingeniero Camilo Almeyda Eurite quien trabajó catorce años en la Junta de Planificación como Oficial de Permisos. Su testimonio no fue refutado por el apelante. El perito concluyó

que las actividades realizadas por el apelante eran de carácter comercial turístico y no estaban permitidas en un distrito calificado residencial uno.

Los residentes de Parque Forestal describieron las actividades comerciales turísticas del apelante y declararon sobre los problemas de tránsito, ruido y seguridad que ocasionaban en la comunidad.

Por último, el apelante alega que la sentencia apelada es ambigua y aduce que su cumplimiento puede ser contradictorio, arbitrario y discriminatorio. Según argumenta la sentencia no define dónde comienza y termina su cumplimiento.

El cuarto error señalado no fue cometido, ya que la sentencia claramente ordena al apelante a desistir de la conducta probada de alquilar su propiedad para fines turísticos.

El TPI actuó correctamente a declarar HA LUGAR la demanda de “injunction” y ordenar a la apelante a desistir de esa conducta que es contraria a las servidumbres de equidad que restringen el uso de la propiedad a fines exclusivamente residenciales.

El injunction es el remedio adecuado en ley para que los dueños de predios sujetos a servidumbre de equidad hagan valer sus derechos e impidan violaciones a las limitaciones impuestas.

La apelada prevaleció en un juicio en sus méritos en el que probó que el apelante violó dichas servidumbres, así como los reglamentos de zonificación y las leyes que regulan el negocio de alquiler con fines turísticos y vacacionales.

IV

Por los fundamentos esbozados se confirma la sentencia apelada.

KLAN201401884

20

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones