Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

| | | |
|---|---|---|
| CLUB DEPORTIVO DEL OESTE, INC., REPRESENTADO POR OMAR MUÑIZ OTERO<br><br>Apelado<br><br>v.<br><br>HÉCTOR LUIS LÓPEZ VÉLEZ, RUTH MARIE LLORENS COLE, ESTOS POR SÍ Y EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES QUE AMBOS COMPONEN<br><br>Apelantes | KLAN201600369 | *APELACIÓN* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Toa Baja<br><br>Civil número: CM2014-0637<br><br>Sobre: Incumplimiento de Condiciones Restrictivas, Cobro de Dinero, Regla 60 |

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

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

## S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de junio de 2016.

Comparecen ante nos el señor Héctor Luis López Vélez (Sr. López), la señora Ruth Marie Llorens Cole, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, Apelantes) mediante recurso de Apelación. Solicitan la revisión de una Sentencia Sumaria emitida el 1 de septiembre de 2015 y notificada el 2 de septiembre de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Toa Baja (TPI), en el caso CM2014-0637, *Club Deportivo del Oeste, Inc. v. López Vélez, et al*. Mediante dicho dictamen, el TPI declaró ha lugar la demanda sobre incumplimiento de condiciones restrictivas y servidumbres en equidad y cobro de dinero que instó en su contra el Club Deportivo del Oeste, Inc. (Club Deportivo o Apelado), condenándoles al pago de las sumas reclamadas por concepto de cuotas de membresía e intereses.

Por los fundamentos aquí expuestos, revocamos el dictamen apelado.

**I.**

Resumimos a continuación los hechos esenciales y pertinentes para disponer del recurso, según surgen del expediente ante nos.

El 23 de abril de 2014 el Club Deportivo por conducto del señor Omar Muñiz Otero (Sr. Muñiz), su representante, instó ante el TPI su Demanda en contra de los Apelantes. Adujo que, el 6 de noviembre de 2003, éstos adquirieron el Apartamento número II-101 del Edificio Número II del Condominio Golf y Playa sito en el Municipio de Cabo Rojo. Alegó que, a tenor de la Escritura Número 127 de 20 de febrero de 2003 (Escritura Núm. 127), dicho apartamento está gravado con condiciones restrictivas y servidumbre en equidad de la Urbanización Haciendas del Club Golf y Playa que requieren que todo adquirente de vivienda sea y permanezca como socio del Club Deportivo y pague una cuota de entrada de $2,000 y una cuota mensual de: $80 de enero de 2004 a diciembre de 2006, de $100 de enero de 2007 a junio de 2011 y $120 mensuales desde julio de 2011. Reclamó que, a pesar de las gestiones de cobro, los Apelantes adeudaban la suma de nueve mil ciento ochenta dólares ($9,180) por concepto de Cuotas de Membresía. El Club Deportivo expresó que, según dispuesto en la Escritura Núm. 127 dicha suma, que aumentaba $120 cada mes, era líquida, vencida y exigible, devengaba un interés de doce por ciento (12%) anual y constituía una obligación personal y un gravamen sobre la propiedad. Reclamó también el pago de costas, gastos y honorarios de abogado. Anejó una Declaración Jurada del Sr. Muñiz, Administrador del Club Deportivo.

Como surge de la Minuta, los Apelantes no comparecieron a la Vista Sobre Cobro de Dinero celebrada el 17 de julio de 2014 por lo que, a solicitud del Club Deportivo, se les anotó la rebeldía.

El 24 de enero de 2015 los Apelantes presentaron su Contestación a Demanda y Solicitud de Trámite Ordinario. Aun cuando reconocieron la existencia del Club y sus cuotas actuales, negaron adeudar la suma exigida pues alegaron que pagaron la cuota de admisión pero no les fue reconocida. Señalaron que luego se enteraron de condiciones que hacían imposible pertenecer al Club y que había que hacer desembolsos considerables, que se les ocultaron, para disfrutar de las facilidades. Entre sus defensas afirmativas, alegaron que el contrato era de adhesión y que el proyecto, según fue vendido, se apartaba de la realidad. Al entender que sería necesario realizar descubrimiento de prueba y presentar escrituras y documentos, solicitaron que el caso se tramitase por la vía ordinaria.

En vista de ello, mediante Orden notificada el 10 de septiembre de 2014, el TPI dejó sin efecto lo dispuesto en sala y le ordenó al Club Deportivo a expresarse. El 29 de octubre de 2014 los Apelantes presentaron su Solicitud Trámite Ordinario y Vista. El 12 de noviembre de 2014 el Club Deportivo presentó su Moción en Cumplimiento de Orden en la que expresó que no tenía reparos en continuar el caso por la vía ordinaria. Mediante Orden emitida el 17 de diciembre de 2014, el TPI indicó que las partes estaban citadas para el 5 de marzo de 2015. Surge de la Minuta de la Vista celebrada en dicha fecha que, luego de escuchar a ambas partes, el TPI convirtió el caso al trámite ordinario.

El 29 de abril de 2015 el Club Deportivo presentó su Moción Bajo Juramento Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria. Afirmó que, como reflejaba un Estudio de Título Juramentado que anejó, la unidad que compraron los Apelantes en el Condominio y Urbanización Haciendas del Club Golf y Playa estaba gravada con condiciones restrictivas y servidumbres en equidad que le requerían a todo propietario ser y mantenerse como miembro del Club Deportivo. Señaló que es falso que no se reconociera que los Apelantes pagaron la cuota inicial pues, luego de adquirir la vivienda en el 2003, éstos realizaron los pagos requeridos hasta el 1 de abril de 2007 y lo se reclama es el pago de las mensualidades a partir de esa fecha. El Club Deportivo afirmó que sus socios no tienen que efectuar desembolsos adicionales sino que tienen que pagar una cuota por juego, como en otros clubes de golf, y una suma por usar el muelle, si poseen una embarcación así como hay un costo adicional por el alquiler de algún local, según dispone su Reglamento. Afirmó que es un tercero beneficiado por las Condiciones Restrictivas y Servidumbres en Equidad impuso unilateralmente el desarrollador, Haciendas del Club Golf y Playa, Inc., las que, inscritas en el Registro de la Propiedad, tienen naturaleza real. Afirmó que, al pagar sus cuotas, los Apelantes advienen a ser accionistas del Club Deportivo y dueños de sus facilidades con el poder de utilizarlas y, aun si no lo hicieran, se benefician de que su vivienda ubique dentro de un campo de golf colindante con facilidades de marina. Solicitó que se tomara conocimiento judicial de otros casos en los que se validó su reclamo ante hechos similares.

El 5 de mayo de 2015 los Apelantes presentaron su Solicitud de Término para Replicar Sentencia Sumaria en la que

alegaron que, según expresa la Escritura Núm. 127, el requerimiento de ser parte del Club Deportivo quedaría anulado si no eran aceptados como socios y repitieron varias de sus defensas afirmativas. Invocaron que los proyectos de residencias que son parte del Club y tienen condiciones restrictivas similares han variado el uso de las mismas y han dejado de existir por lo que las servidumbres están prescritas. Afirmaron que pagaron la cuota inicial, que se pagaba a la hora del cierre y la compraventa, y pagaron la cuota por un ano pero nunca fueron aceptados, ni se les entregaron las contraseñas o "beepers" para entrar al Club ni se les permitió utilizar las facilidades. Acentuaron que adquirieron en el 2003 y que no fue hasta el 2014 que se instó esta acción por lo que también procede la defensa de incuria. Solicitaron un término de 20 días para presentar su réplica bajo juramento. Consta en la Minuta de la vista que se celebró el mismo 5 de mayo de 2015, que se les concedió el término solicitado.

El 3 de agosto de 2015 los Apelantes presentaron su Oposición a Sentencia Sumaria y Solicitud Desestimación [sic]. Afirmaron que, al solicitar sentencia sumaria, el Club Deportivo no mencionó que, según la Escritura Núm. 127, el requisito de ser socio se anularía si no eran aceptados como tal. Señalaron que quien instó la acción fue un club cercano a Haciendas del Club Golf y Playa, distinto al Club Deportivo que es una marina en Cabo Rojo. Afirmaron que el 25 de noviembre de 2003 adquirieron su apartamento en Haciendas del Club Golf y Playa y que, en ese momento, se les requirió pagar la membresía del Club Deportivo. Sin embargo, alegaron que no se les entregó marbete, ni "beeper" de entrada, ni se les permitió entrar como socios, ni utilizar las facilidades de la marina para un bote que

tenían en común con un hermano. Los Apelantes plantearon que, a pesar de pagar la membresía por varios años, no fueron aceptados como socios y que el Club Deportivo también dejó de cobrar la mensualidad por varios años. Insistieron en que las condiciones impuestas por el Club Deportivo se alejaban de lo ofrecido y acordado. Afirmaron que de los documentos surgía que no fueron aceptados como socios.

Mediante Orden emitida el 7 de julio de 2015, notificada el 24 de agosto de 2015 el TPI expresó que la solicitud de término para replicar a la solicitud de sentencia sumaria era académica y, a su vez, declaró con lugar dicha moción dispositiva le concedió cinco días al Club Deportivo para presentar un proyecto de Sentencia.

El 1 de septiembre de 2014 el TPI emitió su Sentencia Sumaria. En ella, incluyó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Haciendas del Club Golf y Playa, Inc. es la desarrolladora y titular de la finca número 6,963.
2. Haciendas del Club Golf y Playa, Inc. desarrolló un proyecto residencial de villas y apartamentos en la finca número 6,963.
3. Mediante la Escritura Número 127 del 20 de febrero de 2003, *Escritura de Condiciones Restrictivas y Servidumbres en Equidad de la Urbanización Haciendas del Club Golf y Playa, Haciendas del Club Golf y Playa, Inc*., impuso condiciones restrictivas y servidumbres en equidad, sobre la finca 6,963. (Véase la Demanda, presentada el 15 de abril de 2014, Exhibit A- Escritura Número 127 del 20 de febrero de 2003).
4. Como parte de las condiciones restrictivas y servidumbres en equidad, cada titular de alguna de las propiedades del proyecto residencial tendría el deber de mantenerse como socio activo del Club Deportivo del Oeste y así también sus sucesores en derecho. Todo propietario tendría la obligación de ser socio mientras el club lo aceptara. Los titulares de las villas o apartamentos vendrían obligados a notificar a los posibles compradores de sus unidades, la obligación de ser socios activos del Club Deportivo del Oeste, lo que incluiría el pago de la cuota de iniciación y las cuotas mensuales de la membresía. (Véase la Demanda, presentada el 15 de abril de 2014, Exhibit A- Escritura Escritura [sic] Número 127 del 20 de

febrero de 2003, Folio 30, Parte IV, Números (uno)y (dos) de la Sección I).

5. El apartamento que compraron los demandados, Héctor Luis López Vélez y Ruth Marie Llorens Cole, es el Número II-101. (Véase la Demanda, presentada el 15 de abril de 2014, Estudio de Título juramentado preparado por Fernando Castillo Vélez y Certificación Registral de la finca 27,939).
6. El apartamento Número II-101 se convirtió en la finca 27,939, procedente de la finca 27,832. (Véase Estudio de Título juramentado preparado por Fernando Castillo Vélez). Los demandados, Héctor Luis López Vélez y Ruth Marie Llorens Cole, dejaron de pagar las cuotas.
7. El apartamento Número II-101, por su procedencia, esta afecto a condiciones restrictivas y servidumbre en equidad constituidas mediante la Escritura Número 127 del 20 de febrero de 2003. (Véase, Estudio de Título juramentado preparado por Fernando Castillo Vélez).
8. Los demandados, Héctor Luis López Vélez y Ruth Marie Llorens Cole, dejaron de pagar las cuotas.

Consideró que, de las Escrituras y del Estudio de Título Juramentado surge que las condiciones establecidas en la Escritura Núm. 127 eran servidumbres en equidad válidas por lo que los propietarios de apartamentos en el Condominio Golf y Playa se obligaron contractualmente a ser socios del Club Deportivo y a pagar las cuotas. El TPI determinó que el apartamento II-101 de los Apelantes, la finca 27,939, estaba gravada, por su procedencia, con las condiciones restrictivas y servidumbres en equidad impuestas en la Escritura Núm. 127, que eran derechos reales debidamente inscritos por lo que les imputó a los Apelantes conocimiento de ello e interpretó que formaron parte del contrato de compraventa. Señaló que al comprar una propiedad en el Condominio Golf y Playa de dicha Urbanización, pagaron la cuota de membresía inicial y, por un tiempo, las mensualidades del Club Deportivo pero luego cesaron de hacerlo por lo que hubo un incumplimiento contractual. Señaló que el Club Deportivo tiene legitimación activa pues es el acreedor de las cuotas, al ser un tercero beneficiado a tenor del Artículo 1209 del Código Civil. El TPI determinó que no había controversias de hecho en torno al

incumplimiento con las condiciones restrictivas y la falta de pago por lo que declaró ha lugar la demanda y ordenó a los Apelantes a pagar $11,100 en cuotas no pagadas, intereses a razón del 12% anual e impuso la deuda como un gravamen sobre la propiedad.

En igual fecha, el 1 de septiembre de 2015, los Apelantes presentaron su Solicitud Urgente de Reconsideración y Falta de Documento. Plantearon que, parecía ser que al emitir el dictamen notificado el 24 de agosto, en la que dictó ha lugar la solicitud de sentencia sumaria, el TPI no tuvo ante sí la oposición que presentaron el 3 de agosto por lo que solicitaron que se evaluase dicha moción y, ante la controversia de hechos se reconsiderara la determinación. Repitieron sus argumentos de que el requerimiento de formar parte del Club Deportivo podía anularse y de que pagaron la cuota inicial así como las cuotas por un año pero no fueron aceptados, ni se les entregaron contraseñas o "beepers" para entrar al Club ni se les dejó utilizar sus facilidades. Insistieron en que aplica la defensa de incuria. El 25 de septiembre de 2015 los Apelantes presentaron su Reconsideración y Falta de Documento en la que, esencialmente, reiteraron dichos argumentos.

Mediante Orden emitida el 15 de octubre de 2015 y notificada el 16 de octubre de 2015, el TPI declaró no ha lugar la Oposición a Sentencia Sumaria y Solicitud de Desestimación de los Apelantes. Asimismo, le ordenó al Club Deportivo a expresarse en torno a la solicitud de reconsideración.

El 3 de noviembre de 2015 el Club Deportivo presentó su Moción en Cumplimiento de Orden en la que afirmó que ya el 13 de septiembre de 2015 los Apelantes le habían notificado otra solicitud de reconsideración esencialmente igual pero en ninguna

expusieron con suficiente especificidad los hechos y el derecho que estimaban debían ser reconsiderados. Adujo que, aun cuando los Apelantes argumentan que el TPI no tuvo ante sí su oposición, la realidad es que ningún socio del Club Deportivo tiene marbete o "beeper" de entrada pues, si desean utilizar las facilidades, llegan a la caseta del guardián y se identifican ya que las pegatinas existentes no se utilizan para acceder a las facilidades. Alegó que, según su Reglamento, para que un socio utilice las facilidades de la Marina, la embarcación tiene que estar a su nombre y en este caso es posible que estuviese a nombre del hermano del Sr. López quien no es socio. Refutó la "conveniente" interpretación de los Apelantes de que no se les admitió como socios, pues de la oposición de éstos surge que pagaron la membresía por lo que se les aceptó como tal desde un principio y nunca se les notificó que dejaran de serlo. El Club Deportivo insistió en que no hizo ningún ofrecimiento pues las cláusulas restrictivas las impuso el desarrollador y que, al ser un tercero beneficiado, la deuda que cobra es una contractual a la que no aplica la defensa de incuria. Alegó que nunca dejó de cobrar la membresía pues mensualmente envía los estados de cuenta a todos los socios a su dirección conocida.

Mediante Resolución emitida el 4 de febrero de 2016 y notificada el 16 de febrero de 2016 el TPI declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración.

Inconformes aun, el 17 de marzo de 2016, los Apelantes presentaron ante nos el presente recurso, imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

**PRIMER ERROR:**
**ERRÓ EL TRIBUNAL AL DICTAR SENTENCIA SIN CONSIDERAR LAS MOCIONES PRESENTADAS**

**SEGUNDO ERROR:**
**ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL AL NO SEGUIR LA NORMA DE NO DICTAR SENTENCIA SUMARIA CUANDO HAY CONTROVERSIAS DE HECHOS.**

**TERCER ERROR:**
**ERRÓ EL TRIBUNAL AL FIRMAR UN PROYECTO DE SENTENCIA SIN VERIFICAR QUE EL EXPEDIENTE ESTUVIERA COMPLETO AUNQUE FUERA ADVERTIDO.**

**CUARTO ERROR:**
**ERRÓ EL TRIBUNAL AL AVALAR UNA SENTENCIA SUMARIA DONDE HAY DECLARACIONES JURADAS Y EVIDENCIA QUE DEMUESTRAN UNA CLARA CONTROVERSIA DE HECHOS.**

**QUINTO ERROR:**
**ERRÓ EL TRIBUNAL AL RESOLVER UNA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN SIN OFRECER FUNDAMENTOS O DETALLES DE SU DECISIÓN QUE IMPIDEN A LA PARTE O AL TRIBUNAL APELATIVO CONOCER SUS FUNDAMENTOS.**

Mediante Resolución emitida el 5 de abril de 2016 ordenamos que se elevasen ante nos los autos originales del caso así como le dimos término a la parte apelada para presentar su alegato.

El 15 de abril de 2016 el Club Deportivo presentó su Alegato en Oposición a Apelación.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, los Autos Originales[1], a tenor del Derecho aplicable, procedemos a resolver.

**A.**

Se puede dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. Este mecanismo procesal, cuyo fin es acelerar la tramitación de los casos, permite disponer de ellos sin celebrar un juicio. *Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 166 (2011). Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones,

[1] Recibidos el 22 de abril de 2016.

contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Se trata de un remedio rápido y eficaz para aquellos casos en que la parte promovente logra establecer que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso. *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 293, 310-311 (2007). Un hecho material es aquel que "puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable". *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010). Una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real y sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al*., 186 DPR 713, 756 (2012). Si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Toda duda en torno a si existe una controversia o no debe ser resuelta en contra de la parte promovente. *Íd*.

Establece la regla que la parte promovente debe desglosar los hechos relevantes sobre los cuales aduce que no hay controversia en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4)de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V; *Zapata v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432. La parte promovida, en su contestación, deberá citar específicamente los párrafos

según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o párrafo pertinente. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. La parte promovida tendrá un término de 20 días desde la notificación de la moción de sentencia sumaria para presentar su contestación a ésta. Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. Si la parte contraria no presenta su contestación en el término provisto se entenderá que la moción ha quedado sometida para la consideración del tribunal. Regla 36.3(e).

Al considerar una solicitud de sentencia sumaria, se tomarán por ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que presente la parte promovente. *Díaz Rivera v. Srio. de Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). Cualquier inferencia que surja de los hechos incontrovertidos debe efectuarse de la forma más favorable a la parte promovida. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 130 (2012).

En síntesis, no se debe dictar sentencia sumaria si: "(1)existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derecho no procede". (Citas omitidas.) *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, *supra*, pág. 757. A tenor de la política pública judicial de que los casos sean vistos en sus méritos, este mecanismo solo debe emplearse cuando la parte promovente logra establecer claramente su derecho y queda demostrado "que la otra parte no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que

resulte discernible de la prueba". *Malavé v. Oriental*, 167 DPR 594, 605 (2006).

Existen casos en los cuales no se recomienda el uso de este mecanismo pues hay controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales, negligencia, o cuando la credibilidad es un factor esencial y está en disputa. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 850 (2010). Se trata de casos y controversias que, por su naturaleza misma, no es deseable resolverlos por la vía sumaria pues son tales que difícilmente podría el foro primario obtener "toda la verdad de los hechos a través de 'affidavits' o deposiciones." *Rosario v. Nationwide Mutual*, 158 DPR 775 (2003). Se han identificado que pertenecen a esa categoría aquellos casos que contienen elementos subjetivos, entiéndase aquellas controversias en las que el factor credibilidad es esencial sino decisivo para precisar la verdad y donde un litigante dependería en gran parte de lo que extraiga de la parte contraria en el curso de un juicio. *Íd*. No debe perderse de vista que se trata de un remedio discrecional sujeto al sabio discernimiento del tribunal pues, su mal uso conlleva el privar a un litigante de su día en corte, elemento medular del debido proceso de ley. *Asoc. Pesc. Pta. Figueras v. Pto. del Rey*, 155 DPR 906, 924 (2001).

Nuestro más alto foro se ha expresado sobre el análisis que le corresponde realizar a este foro al momento de revisar la denegatoria o la concesión de una moción de sentencia sumaria. En *Meléndez González, et al. v M. Cuebas*, res. el 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70, expresó que, al estar regidos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, debemos aplicar "los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario". Claro está, no nos corresponde considerar prueba que no se

presentó ante el TPI ni adjudicar los hechos materiales que están en controversia pues eso le incumbe al foro primario luego de celebrar un juicio en su fondo. *Íd*. Lo que nos atañe es revisar si la moción y su oposición cumplen con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, así como examinar si existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, a tenor de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, exponer concretamente los hechos que hallemos están en controversia y los que están incontrovertidos. *Íd*. Dicha determinación podemos hacerla en la Sentencia que disponga del caso, haciendo referencia "al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia". *Íd*. Por último, nos corresponde revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Íd*.

**B.**

El principio general, según lo dispone el Artículo 1209 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3374, es que los contratos sólo producen efecto entre los otorgantes y sus causahabientes. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc.,* 175 DPR 139, 147 (2008). Es por ello que, usualmente, un contrato es irrelevante en relación a terceros ya que ni las facultades ni las obligaciones que cree le serán aplicables a éstos. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs.,* 174 DPR 813, 822 (2008); *Mun. de Ponce v. Aut. De Carreteras*, 153 DPR 1, 17-18 (2000). Consecuentemente, las acciones *ex contractu* solo pueden ser instadas por una parte contratante contra la otra. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs., supra*, pág. 823; *Suárez v. Hernández*, 56 DPR 276 (1940).

Ahora bien, el segundo párrafo del referido artículo dispone que "[s]i el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que

hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada". Art. 1209 del Código Civil, *supra*. En este tipo de contrato, el promitente, quien ha de quedar obligado por la disposición, y el estipulante, le "otorgan alguna ventaja al tercero beneficiario con el efecto de convertirlo en acreedor directo del obligado en cuanto a la prestación prometida". *Bco. Central Corp. v. Yauco Homes, Inc*., 135 DPR 858, 863-864 (1994); J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil,* 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. 11, Vol. 1, págs. 274-276. Su intención es concederle al beneficiario el derecho a reclamar el cumplimiento de lo pactado ante los tribunales. *Íd*.

Nuestro más alto foro explicó que no son estipulaciones a favor de tercero aquellos contratos en los que las partes, al celebrar el contrato, interesan proporcionarle un beneficio o ventaja a una tercera persona. *Bco. Central Corp. v. Yauco Homes, Inc*., *supra*, pág. 864. Los únicos contratos a favor de tercero son aquellos que celebran las partes para atribuirle directa o indirectamente un derecho a un tercero "que, sin embargo, no ha tenido participación ni directa ni indirecta en la celebración del negocio y que no queda por consiguiente obligado ni vinculado por él". *Íd*. El Tribunal Supremo destacó que es necesario que se le haya querido atribuir al tercero el derecho de reclamar el cumplimiento de la promesa. *Íd*. Más aun, ha interpretado que, se desprende del texto del Art. 1209 del Código Civil, *supra*, que aquel a favor de quien se incluye una estipulación en el contrato no es un tercero y está legitimado para exigir su cumplimiento. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs., supra*.

**C.**

La figura de la servidumbre en equidad se refiere a cuando, como parte de un plan general para desarrollar y preservar una urbanización residencial, se imponen restricciones y condiciones que limitan el uso de terrenos, cuya operación es en beneficio de presentes y futuros propietarios, mediante las que se imponen cargas o gravámenes específicos. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 382-383 (2003)*; Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 250 (1959). De ordinario, se emplean a los fines de conservar dentro de ciertos parámetros la configuración urbanística o arquitectónica de un proyecto privado así como proteger la belleza, comodidad y seguridad de una urbanización residencial al limitar las facultades de los futuros adquirentes de realizar nuevas obras, alterar las existentes y delimitar los posibles usos de la propiedad. *Residentes Parkville v. Díaz*, *supra*, pág. 384. Es el desarrollador quien, unilateralmente, establece las condiciones restrictivas que contienen. *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 351 (1986).

Para su validez, "se requiere que las limitaciones sean razonables, se establezcan como parte de un plan general de mejoras, consten de forma específica en el título y se inscriban en el Registro de la Propiedad." *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 535 (2002). Jurídicamente, se consideran un contrato entre las partes pues son éstas quienes acuerdan gravar sus propiedades para delimitar los usos o tipos de edificación que podrán efectuarse y porque, conociendo las restricciones que constan inscritas en el Registro de la Propiedad, los futuros adquirentes aceptan someterse a ellas. *Residentes Parkville v. Díaz*, *supra*. Así pues, "las cláusulas

restrictivas de una servidumbre en equidad adquieren un rango de *contratos privados de naturaleza real*" pues al ser inscritas en el Registro de la Propiedad se consideran derechos oponibles *erga omnes*. (Énfasis en el original.) *Íd*.; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, *supra*, 353. Ello crea una relación de servidumbres recíprocas en la que cada lote es predio dominante y a la vez sirviente de los demás. *Íd*.

Dada su naturaleza contractual, al intentar determinar el alcance y significado de las condiciones restrictivas de una servidumbre en equidad el principio rector ha de ser la búsqueda de cuál era la voluntad real de las partes al establecerlas. *Residentes Parkville v. Díaz*, *supra*; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, *supra*. Esto es, lo esencial para interpretar las cláusulas restrictivas es precisar cuál era el verdadero fin que se persiguió al establecer la servidumbre en equidad. *Residentes Parkville v. Díaz*, *supra*. Salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público le corresponde a los tribunales "hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes, que se refleja en las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad válida y vigente". *Íd*.

Al ser un derecho real inscribible, se le imputa a todo presente y futuro adquirente de la propiedad así gravada el conocimiento de las limitaciones y condiciones impuestas por la servidumbre en equidad. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, *supra*. Nuestro más alto foro ha reiterado que el Registro de la Propiedad es público para quien interese conocer el estado jurídico de los bienes y derechos reales inscritos. *Íd*. Es por ello que, es el medio por excelencia mediante el que se le notifica a los terceros interesados de las limitaciones de uso y edificación de una propiedad. *Íd*. A tenor del principio de

publicidad registral, se entiende que el Registro le confiere "*pleno conocimiento al que adquiere un terreno que está sujeto a la servidumbre en equidad o restricción*". (Énfasis suplido.) *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, 189 DPR 729, 737 (2013); *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, *supra*. Ante ello, los adquirentes no podrán realizar ningún acto prohibido por las condiciones restrictivas que impone la servidumbre en equidad pues están obligados a cumplir con ellas. *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, *supra*.

Lo esencial sobre el alcance de las limitaciones impuestas es que el lenguaje que se utilice "*le informe debidamente y sin ambigüedades a los nuevos adquirentes y terceros, sobre lo que se les está o no está permitido realizar*". (Énfasis suplido.) *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, *supra*, pág. 539. La limitación deberá constituir aviso apropiado y suficiente de modo tal que toda persona interesada pueda tomar una decisión informada antes de adquirir la propiedad. *Íd*. Al respecto, nuestro más alto foro subrayó que "*en el contrato de compraventa de un solar o propiedad afectado por condiciones restrictivas, éstas son parte inherente del contrato*". (Énfasis suplido.) *Íd*. Al ser de beneficio para el área residencial, éstas son "parte del valor que compra" la persona adquirente de la residencia por lo que dicho adquirente tendrá una expectativa justificada de que han de ser respetadas. *Íd*.

**III.**

En su recurso, plantean los Apelantes que, por la cuantiosa radicación de casos, hay tardanza en el TPI en la unión de mociones a los expedientes. Indican que, el 1 de septiembre de 2015, al instar su moción de reconsideración, revisaron el expediente y se percataron de que su oposición de 3 de agosto

de 2015 no estaba unida por lo plantean que se dictó Sentencia Sumaria sin considerar su oposición y defensas. Reiteran que adquirieron la propiedad en el 2003 pero que no fue hasta el 2014 que se instó la presente reclamación. Los Apelantes insisten en que hay controversia en torno a la cláusula de la Escritura Núm. 127 que dispone que, de no ser aceptados como socios, quedaban relevados del requisito de ser partes del Club Deportivo, y por ende, de pagar las cuotas. Afirman que la prueba que tenía el TPI era que no habían sido aceptados como tal pues aun cuando pagaron la cuota inicial y las cuotas mensuales por un año, no se les entregaron las contraseñas o "beepers" para entrar al Club Deportivo ni se les permitió utilizar las facilidades por lo que el requerimiento de membresía quedó anulado. Destacan que no se fundamentó la denegatoria de la moción de reconsideración. Los Apelantes afirmaron que sus defensas en torno a las condiciones restrictivas y su membresía en el club solo podrían considerarse en una vista, mediante el testimonio de las partes.

Por otro lado, el Club Deportivo arguye que el TPI sí consideró las mociones de los Apelantes pero éstas contenían una interpretación errada sobre la obligación de ser socio sin esbozar concretamente los derechos reclamados. Alega que cualquier tardanza en unir mociones al expediente no laceró los derechos de los Apelantes pues luego de que, en mayo de 2015, solicitaron para ello un término de veinte días, presentaron su oposición a la moción de sentencia sumaria tres meses después, en agosto de 2015, añejándole solo una Declaración Jurada. Reafirma que los Apelantes, quienes fueron aceptados como socios, pagaron la cuota de membresía inicial y las mensualidades por varios años y, una vez dejaron de hacerlo, se

les enviaron Estados de Cuenta requiriéndoles el pago. Repitió que ningún socio tiene marbete o "beeper" de entrada y que, contrario a lo que se requiere para el uso de la marina, la embarcación en este caso estaba a nombre del hermano del Sr. López, quien no es socio, y no se acreditó que tuviese seguro de responsabilidad pública. Afirma que, al estar inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la compraventa, las condiciones restrictivas y servidumbres en equidad son un gravamen real que los Apelantes asumieron libremente. Niega que hayan sido modificadas o extintas y, alegó ser un tercero beneficiario de éstas legitimado para hacerlas valer. Aun cuando aduce que los Apelantes no citaron la defensa de incuria en su oposición, afirma que ésta no aplica a deudas con término prescriptivo fijo. Resalta que, si bien es una propiedad distinta a la del Condominio Golf y Playa, aun sin no las utilizan, las facilidades del Club Deportivo aumentan el valor de la propiedad de los Apelantes. En cuanto al quinto error, aduce que, al carecer de suficiente especificidad, el TPI podía denegar la Moción de Reconsideración sin fundamentar su fallo. Destaca otros casos en los que este foro ha confirmado sentencias similares.

En el caso de epígrafe, todos los señalamientos giran en torno a si erró el TPI al dictar sentencia por la vía sumaria por lo que los discutiremos de forma conjunta. Al iniciar el análisis que nos corresponde, vemos que la moción de sentencia sumaria que presentó el Club Deportivo cumple con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Como surge del tracto procesal antes reseñado, habiéndose presentado dicha moción el 29 de abril de 2015, el 5 de mayo de 2015 los Apelantes solicitaron y se les otorgó un término de 20 días para presentar

su oposición bajo juramento. Pese a ello, como correctamente señala el Club Deportivo, no fue hasta el 3 de agosto de 2015 que presentaron su oposición. Aun cuando constaba presentada antes de que se dictara el dictamen apelado, al examinarlo notamos que no se hizo en la Sentencia Sumaria referencia alguna a que los Apelantes presentasen una Oposición a Sentencia Sumaria y Solicitud Desestimación. Como afirman los Apelantes, todo parece indicar que dicho documento no fue considerado por el TPI antes de emitir su dictamen.

Al revisar dicha Oposición a Sentencia Sumaria y Oposición a Solicitud de Desestimación hallamos que no cumple cabalmente con lo requerido por nuestro ordenamiento procesal pues los Apelantes no citaron de modo específico los párrafos de los hechos, según enumerados por el Club Deportivo, que entendieron estaban en controversia, ni detallaron evidencia admisible que sustentara su intento de impugnación. Más aun, es menester precisar que, en su recurso, los Apelantes reconocieron que el Club Deportivo presentó con su Sentencia Sumaria una serie de documentos y de escrituras públicas, y afirmaron que "[d]ichas escrituras no están en controversia, ni su contenido". Así las cosas, consideramos que resultan incontrovertidos los siguientes hechos:

1. El Club Deportivo es una corporación sin fines de lucro organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con capacidad de demandar y ser demandada, representada en este pleito por Omar Muñiz Otero, mayor de edad, casado y vecino de Cabo Rojo, Puerto Rico.
2. La parte demandada está compuesta por Héctor Luis López Vélez, Ruth Marie Llorens Cole, por sí y en

representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuestas por ambos, mayores de edad, casados entre sí, propietarios y vecinos de Toa Baja, Puerto Rico.

3. Los demandados son dueños de la finca 27, 939, cuya descripción registral es la siguiente:

> Propiedad Horizontal: Apartamento número Dos guion ciento uno (II- 101), para fines residenciales, localizado en la primera planta del Edificio número Dos (2) del Condominio Golf y Playa, situado en el Barrio Miradero del término municipal de Cabo Rojo, Puerto Rico. Tiene un área privada de vivienda de aproximadamente 666.00 PIES CUADRADOS, equivalentes a 61.90 METROS CUADRADOS. En linderos por el NORTE, con elementos externos; por el SUR, con elementos externos; ESTE, con el apartamento II-102, pasillo y elementos externos; y por el OESTE, con elementos externos.
> Consta de sala-comedor, cocina, un (1) dormitorio, un (1) baño y terraza. Su puerta de entrada y salida comunica al vestíbulo o pasillo comunal del edificio, que a su vez tiene acceso a la calle principal.
> Le corresponde el .478 por ciento de participación de los elementos comunes generales necesarios y comunes generales y el 9.85 por ciento de los elementos comunes limitados. Le corresponde el uso de los estacionamientos identificado con el número 128 en el plano de inscripción.
> Finca número 27, 939, inscrita al Folio 94, del tomo 828 de Cabo Rojo

4. Los Apelantes adquirieron la propiedad conforme a la Escritura Número 371 de 25 de noviembre de 2003 ante el notario José M. Biaggi Junquera inscrita al folio 94 del tomo 828 de Cabo Rojo, finca número 27,939 e inscripción 1ª, con fecha de 29 de diciembre de 2003.

5. La propiedad adquirida por los Apelantes estaba gravada con Condiciones Restrictivas y Servidumbres en Equidad de la Urbanización Haciendas del Club Golf y Playa según se desprende de la Escritura Núm. 127 de 20 de febrero de 2003 ante el Notario Francisco J. Biaggi Landrón inscrita al folio 200 del tomo 824 de Cabo Rojo, bajo el número de finca 6,963.

6. La propiedad adquirida por los Apelantes bajo el número de finca 27,939, se separa del Condominio Golf y Playa, inscrito al folio 184 del tomo 823 de Cabo Rojo, finca 27,832 a favor de Hacienda del Club Golf y Playa, Inc. y esta finca, a su vez, se segrega de la finca número 6,963, inscrita al folio 199 del tomo 824 de Cabo Rojo a favor de la referida Corporación.
7. Debido a que la propiedad adquirida por los Apelantes, Finca 27,939, procede de la Finca 27,832, que a su vez se segrega de la finca bajo el número 6,963, ésta, por su procedencia, se encuentra gravada con las Condiciones Restrictivas y Servidumbres en Equidad contenidas en la Escritura Núm. 127.
8. En los párrafos uno (1), dos (2) y cinco (5) de la Sección 1, Parte IV[2] de la Escritura Núm. 127 se dispone que, al adquirir una Unidad de Vivienda de la Urbanización, la persona propietaria reconoce, acuerda y acepta lo siguiente:

> -----(Uno) Deberá mantenerse como socio activo del Club Deportivo del Oeste y así también lo harán sus sucesores en derecho. Todo propietario tiene la obligación de ser socio mientras el Club lo acepte. De no ser aceptado como socio, este requerimiento quedará anulado.
> -----(Dos) Notificación de Futuros Adquirientes. Los titulares de las villas y/o apartamentos vendrán obligados a notificar a los posibles compradores de sus unidades la obligación de ser socio activo del Club Deportivo del Oeste, lo que incluirá el pago de la cuota de iniciación y las cuotas mensuales de la membresía.
> ……..
> -----(Cinco) Que la adquisición de una Membresía en el Club de Golf (Golf Club) requiere el pago inicial de un precio de compra, (ya sea denominado Cuota, Contribución por Membresía o Depósito por Membresía) y, en adición requiere el pago

[2] Se denominó como como Parte IV pero corresponde a la Parte VI.

regular de cuotas (anuales o mensuales) y de cualesquiera otros derechos y/o cargos que el Club, de tiempo en tiempo, establezca.

9. Conforme a la Parte II, Tercera: Cuotas de Mantenimiento, Sección A (Dos), a la página 10 de la Escritura Núm. 127:

> -----(Dos) Gravamen Real y Personal – Las imposiciones y cuotas regulares anuales, las especiales y extraordinarias, conjuntamente con los intereses sobre las mismas, las obligaciones económicas como socio del Club Deportivo del Oeste, y los gastos incurridos en gestiones de su cobro, según lo aquí en adelante indicado, serán considerada como una carga y gravamen real sobre la Unidad de Vivienda y las mejoras a la misma. Dichas imposiciones y cuotas, así como el costo de cobrar las mismas, serán consideradas también como una obligación personal del "Propietario" de la Unidad de Vivienda.
> ---La obligación de pago de las cuotas regulares o especiales no comenzará en cuanto a cualesquiera de las Unidades de Vivienda, hasta que se firme la escritura de compraventa haya sido adquirida de "HACIENDA" por un "Propietario".

10. Asimismo, conforme a la Parte II, Tercera: Cuotas de Mantenimiento, Sección K, a la página 14 de la Escritura Núm. 127:

> -----Sección K: Efecto del no Pago de Cuotas o Deudas a la Asociación; Obligación Personal del "Propietario"; Gravamen Real; Remedios de la Asociación. Si la cuota regular anual, la especial, la extraordinaria o cualquier otra deuda a la Asociación o cualquier cuota u obligación de los socios para con el Club Deportivo del Oeste no fuese pagada en o antes de los diez (10) días siguientes de la fecha de su vencimiento, dicha cuota comenzará a devengar intereses, a partir de esa fecha y hasta la fecha de su total pago, a razón de una tasa del doce porciento (12%) anual. El titular que no satisfaga dicha cuota a su vencimiento, quedará obligado además, en la medida que tales gastos se incurran, a pagar el costo de su cobro, incluyendo honorarios y gastos legales, según se indica en esta escritura. Tanto dichas cuotas, cargos o deudas, más los intereses y gastos de cobro, constituirán una obligación personal del "Propietario" y, en adición, un gravamen real sobre la Unidad de Vivienda correspondiente y todas sus mejoras. En caso de venta o cesión

> de la Unidad de Vivienda, la deuda vigente continuará como una obligación personal del "Propietario" anterior y también como una obligación del nuevo "Propietario", prevaleciendo el derecho de la Asociación a cobrar contra cualquiera de ellos.
> ---Toda deuda o cargo que no sea pagada luego de treinta (30) días de ser reclamada por escrito, podrá ser cobrada por la Asociación mediante radicación de una acción legal contra el deudor pudiendo, en su día, a su opción, ejecutar la sentencia contra la Unidad de la Vivienda o contra otros bienes del patrimonio personal del propietario deudor. En adición a la deuda, la Asociación podrá reclamar cualesquiera gastos legales, los intereses acumulados sobre la deuda y una suma razonable para costos, gastos y honorarios de abogados a ser fijados por la corte conjuntamente con cualesquiera otros costos de dicha acción.

Al examinar el Informe Juramentado Sobre Estudio de Título y Gravámenes[3] de 23 de septiembre de 2014 preparado por el Investigador de Título, Sr. Fernando Castillo Vélez, referente a la Finca Núm. 27,939 vemos que refleja que el Apartamento II-101, por su origen, se separó "del Condominio Golf y Playa… finca número 27832, a favor de Hacienda del Club Golf y Playa, Inc., y *esta finca a su vez se segrega de la finca número 6963… inscrita a favor de la referida Corporación*". (Énfasis en el original.)[4] Sus propietarios registrales son los Apelantes, a nombre de quienes consta inscrito el apartamento en cuestión con carácter ganancial, y quienes lo adquirieron "por título de compra previa individualización y liberación de hipotecas que le hicieran a Haciendas del Club Golf y Playa, Inc.,… según la Escritura número 371, otorgada en San Juan, el 25 de noviembre de 2003". En torno a las cargas y gravámenes que sobre él pesan consta que, por su procedencia, el apartamento está sujeto a diversas servidumbres, a las

---

[3] Anejo B de la de la Moción Bajo Juramento Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria, pág. 59 del Apéndice del Recurso.
[4] *Véase*, pág. 59 del Apéndice del Recurso.

disposiciones del Reglamento para la Administración del Condominio y a:

> *Condiciones Restrictivas y Servidumbres en Equidad, constituida ésta última por Hacienda del Club Golf y Playa, Inc., mediante la Escritura número 127, otorgada en Mayagüez, el 20 de febrero de 2003, ante el Notario Franciso J. Biaggi Landrón, inscrita al folio 200 del tomo 824 de Cabo Rojo, bajo el número de finca 6,963 e inscripción 18ª., con fecha 20 de enero de 2004 y archivada bajo el legajo número 15 de los documentos públicos del Registro del año 2004*. [5] (Énfasis en el original.)

Surge diáfanamente de la Escritura Núm. 127 que ser socio activo del Club Deportivo es una obligación que se le impone a todo adquirente de una unidad de vivienda en la Urbanización y que dicha obligación incluye el pago de la cuota inicial así como las cuotas mensuales. Dicha obligación se instituyó no solo como una obligación personal de los propietarios sino como un gravamen real sobre la propiedad.

Ahora bien, como lo admitió el Club Deportivo ante nos[6], junto a su oposición, los Apelantes presentaron una Declaración Jurada suscrita por el Sr. López ante notario el 30 de julio de 2015. En su parte pertinente, éste adujo lo siguiente:

> 2. Que para el 25 de noviembre del 2003 adquirimos un apartamento en Haciendas del Club Golf y Playa en Cabo Rojo, Puerto Rico.
> 3. En el cierre era requisito pagar la cuota de membrecía [sic] de la Marina que se conoce como Club Deportivo del Oeste. Al comprar se me había prometido que sería parte de esa marina y fue lo que me llevó a adquirir en la propiedad en la playa de Cabo Rojo.
> 4. Que luego que adquirí y pagué mi mensualidad por varios años nunca se me permitió la entrada como socio, nunca se me entregó "beeper" para la marina ni emblema de socio.[7]

Esto es cónsono con el planteamiento que hicieron en su alegación responsiva y que reiteraron en su Oposición de que, si bien pagaron la cuota inicial y las cuotas de membresía por

---

[5] *Véase*, pág. 60 del Apéndice del Recurso.
[6] "En su Oposición a Sentencia Sumaria, la cual fue radicada tardíamente, el Apelante solo acompañó su declaración jurada, sin ninguna otra documentación". Alegato en Oposición a Apelación, pág. 12.
[7] *Véase*, pág. 71 del Apéndice del Recurso.

varios años, no fueron aceptados como socios. Ello en referencia directa a la Escritura Núm. 127 que dispone que la obligación que tiene todo propietario de ser miembro del Club Deportivo subsiste "mientras el Club lo acepte" ello pues dispone claramente que "[d]e no ser aceptado como socio, este requerimiento quedará anulado". Afirman que nunca se les permitió entrada y acceso a las facilidades del Club Deportivo ni se les entregó un "beeper" o emblema de socio.

Es menester acentuar que nos llama la atención que el Club Deportivo en su recurso se limite a expresar que "nunca dejó de aceptarlos como socios, o sea que implícitamente… los había aceptado". La Escritura Núm. 127 impone la membresía al Club Deportivo como una obligación para los adquirentes, con el correspondiente pago de cuotas, pero ello implica que el Club Deportivo tiene, a su vez, la obligación recíproca de conferirles a los propietarios que realicen los debidos pagos, los derechos y beneficios que como socios les corresponden. Es por ello que entendemos que, con sus alegaciones, a la luz de la Declaración Jurada del Sr. López, los Apelantes han demostrado que existen las siguientes controversias de hechos:

1. Si los Apelantes recibieron alguna notificación, fuese escrita o verbal, denegándoles o revocándoles su admisión como socios del Club Deportivo.
2. Si existen "beepers", contraseñas o emblemas de membresía que deban entregárseles a los socios del Club Deportivo. De ser así, si se les hizo entrega de ello(s) a los Apelantes.
3. El procedimiento establecido para que los socios del Club Deportivo accedan a las facilidades del Club Deportivo.

4. La fecha y ocasión, si alguna, en la que los Apelantes intentaron acceder a cualquiera de las facilidades del Club Deportivo y si ello les fue denegado. De haber ocurrido, la razón, si alguna, que se les ofreció para justificar tal proceder.
5. Si los Apelantes poseen alguna embarcación, a nombre de quien está registrada y si está cubierta por algún seguro de responsabilidad pública.
6. La fecha y ocasión, si alguna, en la que los Apelantes intentaron ubicar alguna embarcación en la Marina del Club Deportivo y si ello les fue denegado.
7. La fecha en la que los Apelantes comenzaron a pagar la mensualidad por concepto de cuota de membresía del Club Deportivo.
8. La fecha en la que los Apelantes cesaron de pagar la mensualidad por concepto de cuota de membresía del Club Deportivo.
9. La razón por la cual cesaron de realizar dicho pago.
10. La deuda total, si alguna, de los Apelantes por concepto de los pagos mensuales de cuota de membresía.

Ante la controversia de hechos esenciales y pertinentes no debió el TPI emitir Sentencia Sumaria. Deberá dilucidarse ante dicho foro si, como lo señalan éstos, aun cuando pagaron la cuota inicial y sus mensualidades como socios no fueron aceptados como tal ni se les permitió utilizar las facilidades del Club Deportivo. En dicho caso, estarían correctos en su contención de que, respecto a ellos, el requerimiento de ser socios del Club Deportivo, y por ende, del pago de las cuotas mensuales, quedó anulado.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, los que hacemos formar parte de esta Sentencia, se revoca la Sentencia Sumaria apelada. Se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos, de conformidad con lo aquí dispuesto.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones