

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL V

ILEANA MARÍA RIVERA
TORRES

Demandante - Apelados

v.

SABANERA
HOMEOWNERS
ASSOCIATION, INC.

Demandados – Apelantes

KLAN201601082

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Civil núm.:
E PE2016-0142
(704)

Sobre: Injunction

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Soroeta Kodesh, el Juez Sánchez Ramos y el Juez Rivera Colón.¹

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de diciembre de 2016.

El reglamento de una urbanización prohíbe actividades “privadas” (tales como cumpleaños y bodas) en las facilidades comunales de la misma. Unos titulares de dicha urbanización, a quienes se les negó autorización para celebrar el primer cumpleaños de su hija en las referidas facilidades, demandaron, y el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) emitió un *injunction* prohibiendo a los demandados poner en vigor la prohibición impugnada. Como se explica en detalle a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI, pues las disposiciones reglamentarias en controversia son contrarias a las servidumbres en equidad constituidas a través de la Escritura de Condiciones Restrictivas de la urbanización.

¹ Por motivo de la jubilación de la Jueza García García, mediante Orden Administrativa TA-2016-298 de 1 de diciembre de 2016, se modificó la composición del Panel.

I.

La acción de referencia (la “Demanda”) fue presentada por la Sa. Ileana María Rivera Torres y su esposo, Alex Gustavo Santiago Luna (los “Demandantes”, “Apelados” o el “Matrimonio Rivera-Santiago”). La Demanda se dirigió contra “Sabanera Homeowners Association, Inc.” y su Junta de Directores (en conjunto, la “Junta”, “Asociación” o “Apelados”).

Se alegó en la Demanda que el Matrimonio Rivera-Santiago adquirió una propiedad en la Urbanización Sabanera en Cidra (“Sabanera”). Se alegó que el 8 de junio de 2016, el Matrimonio Rivera-Santiago solicitó a la administración de la Urbanización (la “Administración”) el uso de las “facilidades” de la Urbanización (en particular, el “teatro, plazoleta, y área de cocina”) para el 2 de julio de 2016, de 1:00 pm a 6:00 pm, para celebrar el primer cumpleaños de su hija. Solicitaron además, que le proveyeran la “carpa de la Asociación” y los materiales necesarios para poder ubicar una casa de brincos en la plazoleta. A su vez, informaron haber realizado las gestiones pertinentes con su compañía de seguros para que esta emita un endoso a favor de la Asociación.

Ante la falta de respuesta, y debido a la cercanía de la fecha de la actividad, el 11 de junio de 2016, los Demandantes le enviaron a la Administración un correo electrónico en el que reiteraron su solicitud y en el cual se certificó que “la celebración de la actividad ... servirá para fortalecer la relación entre vecinos” y que la misma “no es una actividad privada, política ni religiosa”. Asimismo, se certificó que “no se restringirá de forma alguna el libre acceso a la casa club de cualquier titular y/o residente bonafide”.

Se alegó que, el 13 de junio de 2016, la Administración, vía correo electrónico, comunicó al Matrimonio Rivera-Santiago que su solicitud no había sido aprobada. En la comunicación de la

Administración, se citó el Artículo VI del Reglamento de la Urbanización (el “Reglamento”), el cual prohíbe el uso de “estas instalaciones para actividades privadas tales como bodas, cumpleaños y otras similares”. También se citó otra porción de dicho Artículo, la cual dispone que las “actividades comunales” permitidas “se clasifican” en, primero, “charlas y seminarios a la comunidad aprobadas por el Comité Ejecutivo y/o la Junta de Directores” y, segundo, “actividades para residentes” que cuenten con el “endoso de la Junta de Directores”; en ambos casos, se requiere cursar la solicitud con 15 días de anticipación.

Al día siguiente (14 de junio), el Matrimonio Rivera-Santiago presentó la acción de referencia. En el epígrafe de la Demanda se hace constar que la acción es sobre “Inju[n]ction” y se impugna la validez del Reglamento en tanto el mismo prohíbe actividades como la solicitada por los Demandantes. En particular, se argumentó que, en lo pertinente, el Reglamento es contrario a las servidumbres en equidad contenidas en la escritura constitutiva de la Urbanización (la “Escritura de Condiciones Restrictivas” o “Escritura 279”)².

Según surge del propio recuento procesal de la Asociación, ese mismo día (14 de junio), la Asociación fue emplazada por conducto de su Presidenta. El 20 de junio de 2016, el TPI notificó a las partes sobre el señalamiento de una vista para el día 23 de junio de 2016. Esta citación fue cursada por el TPI directamente a la dirección de la Asociación; además, la misma fue entregada personalmente, el mismo 20 de junio, por un emplazador, a la Asociación (por conducto de la administradora de la Urbanización).

El 23 de junio de 2016, los Demandados presentaron su oposición a lo solicitado por los Demandantes (la “Oposición”).

² Intitulada “Amendment and Restatement of Deed of Declaration of Rights Restrictions, Conditions and Constitution of Restrictive Covenants and Establishments of Provisions for Sabanera Estates”

Alegaron, en síntesis, que la vista no debía ser celebrada debido a que no se cumplió debidamente con la notificación de la misma. Alegaron, además, que los Demandantes no habían prestado la fianza requerida.

Ese mismo día, los Demandados comparecieron a la vista señalada y, en esencia, reprodujeron los mismos argumentos en solicitud de que se cancelara la vista. Por su parte, los Demandantes argumentaron que los Demandados fueron emplazados debidamente, conforme el derecho vigente y, además, que fueron notificados de la orden del TPI así como citados personalmente, por conducto de la Administradora. En cuanto a la fianza, expresaron que, tan pronto el tribunal determinara la cantidad a ser depositada, así lo harían. Atendidos los planteamientos de las partes y examinados los documentos presentados, el TPI determinó que los Demandados fueron debidamente emplazados y notificados del señalamiento de la vista.

Los Demandados argumentaron, entonces, que la Junta tiene autorización para reglamentar el uso y disfrute de las facilidades de la Urbanización, lo cual hicieron válidamente a través del Reglamento. Por su parte, los Demandantes argumentaron que la Asociación no tiene la facultad para impedir, de la forma en que lo hace el Reglamento, el uso y disfrute de las facilidades comunes para actividades como la que deseaban realizar, y que las disposiciones impugnadas del Reglamento, en lo aquí pertinente, constituyen una variación ilegal al uso determinado en la Escritura de Condiciones Restrictivas.

En la vista, las partes estipularon los hechos pertinentes, los cuales han sido relatados arriba, así como cierta prueba documental, a la cual se ha hecho referencia. Acordaron las partes que no existían controversias de hecho que ameritaran la

celebración de una vista evidenciaria³. Mientras tanto, el TPI impuso una fianza de \$500.00 a los Demandantes.

El 30 de junio de 2016, el TPI dictó una sentencia (la "Sentencia"), notificada el 1 de julio de 2016. Mediante la misma, el TPI concluyó que las disposiciones del Reglamento que prohíben el uso de las facilidades comunales de la Urbanización para celebrar, entre otras, actividades privadas, contravienen la servidumbre en equidad establecida en la Escritura de Condiciones Restrictivas. Por lo tanto, expidió el *injunction* solicitado por los Demandantes.

Inconformes con la Sentencia, la Asociación presentó el recurso de referencia, mediante el cual reprodujo sus argumentos ante el TPI. Los Demandantes se opusieron al mismo. Resolvemos.

II.

Las servidumbres en equidad son "cláusulas restrictivas" a beneficio de los presentes y futuros adquirentes que imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial en esa finca. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 534-535 (2002); *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR 242, 250 (1959).

Ahora bien, para su validez y eficacia, se requiere que las limitaciones referidas: (i) sean razonables, (ii) que se establezcan como parte de un plan general de mejoras, (iii) que consten de forma específica en el título de la propiedad, y (iv) que se inscriban en el Registro de la Propiedad. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 383 (2003); *Lawton v. Rodríguez*, 35 DPR 487 (1926).

Así, una vez son inscritas en el Registro de la Propiedad, las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad adquieren un rango de *contratos privados de naturaleza real*, y se considera

³ Minuta, págs. 169-170 del Apéndice.

que las restricciones constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*. *Residentes Parkville v. Díaz*, *supra* a la pág. 384;⁴ *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346 (1986).

De conformidad con ello, nuestro Tribunal Supremo ha establecido que los dueños de predios sujetos a estas condiciones restrictivas pueden hacer efectivo sus derechos e impedir o evitar el incumplimiento con las servidumbres de equidad mediante el recurso de *injunction*. *Residentes Parkville v. Díaz*, *supra* a la pág. 384; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, *supra*, a la pág. 354; *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913). Basta probar la violación de la servidumbre para que se justifique la utilización del *injunction*, ello sin necesidad de que se prueben daños reales o perjuicios sustanciales. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, *supra*, a la pág. 537; *Colón v. San Patricio Corp.*, *supra*, a la pág. 259.

Por su parte, un demandado puede oponer contra tal recurso todas las defensas que le otorguen los principios de equidad: (1) consentimiento (*acquiescence*); (2) conciencia impura (*unclean hands*); (3) incuria (*laches*); (4) impedimento (*estoppel*). *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, *supra*, págs. 353-54. También, puede el demandado plantear como defensa que la servidumbre se ha extinguido, o que ha sido modificada. *Íd.* Sin embargo, las servidumbres en equidad no pueden ser modificadas ni alteradas a través de un reglamento. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 166 DPR 255 (2006).

La función de los tribunales consiste en, una vez se reconoce la validez y vigencia de la servidumbre en equidad, hacer cumplir a cabalidad las mismas. Ello tiene como finalidad preservar la voluntad de las partes plasmada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad, a menos que éstas sean contrarias a la

⁴ Véase además, *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521 (2002), *Rodríguez et als. v. Gómez*, 156 DPR 307 (2002); *Cond. Prof. S.J. H. Centre v. P.R.F., Inc.*, 133 DPR 488 (1993); *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 250 (1959).

ley, a la moral o al orden público. *Residentes Parkville v. Díaz, supra.*

III.

En cuanto a los méritos de lo actuado por el TPI, concluimos, al igual que dicho foro, que no son válidas las disposiciones del Reglamento impugnadas por los Demandantes, por ser contrarias a las servidumbres en equidad aplicables. Veamos.

La Escritura de Condiciones Restrictivas, en lo aquí pertinente, dispone y reconoce, expresamente, el derecho de los dueños, residentes *bonafides*, sus familiares e invitados, al uso y disfrute de las facilidades comunes sujeto, únicamente, al pago de las correspondientes cuotas de mantenimiento y a las reglas operacionales adoptadas por la Asociación. A estos efectos, dispone la Escritura de Condiciones Restrictivas (Párrafo Quinto, inciso (c)), que:

(C) ... All "Common Property" are [sic] to be devoted to and intended for the common use and enjoyment of the Owners, their families, guests of the Owners, persons occupying accommodations of Owners on a tenant basis, and subject to the fee schedules and operating rules adopted by the Association ...

Por su parte, la Escritura de Condiciones Restrictivas (sección D del párrafo décimo) dispone que la Asociación tiene la autoridad de mantener y operar las propiedades comunes. De conformidad, los "Bylaws" de la Asociación (Artículo VIII inciso (d)), establecen que la Junta tendrá la obligación de:

"... adopt and publish rules and regulations governing the use of Common Properties, and facilities and the personal conduct of members and their tenants and guests thereon; ..."

En el ejercicio de esta facultad, la Asociación adoptó el Reglamento. En lo pertinente, el Reglamento, en su Artículo VI (citado por la Asociación al denegarse la solicitud del Matrimonio Rivera-Santiago) establece que en la "Casa Club" se podrán

celebrar “actividades comunales”, clasificadas en: (a) “Actividades tales como charlas y seminarios a la comunidad aprobados por el Comité Ejecutivo y/o la Junta de Directores ...” y (b) “Actividades para residentes organizadas por grupos de residentes ... con el endoso de la Junta de Directores, acreditando que la celebración de dicha actividad servirá para fortalecer las relaciones entre vecinos.” Se dispone, además, que ninguna actividad “podrá restringir el libre acceso a la misma de cualquier titular y/o residente bonafide”. Finalmente, se establece que “con el propósito de mantener la seriedad y el sosiego que debe prevalecer en Sabanera, no se usarán estas instalaciones para actividades privadas (tales como bodas, cumpleaños y otras similares), ni podrán ser utilizadas para actividades con fines políticos o religiosos”.

Concluimos que las disposiciones impugnadas, y en las cuales descansó la Asociación para denegar el permiso solicitado para celebrar el primer cumpleaños de la hija de los Demandantes, son incompatibles con lo establecido en la Escritura de Condiciones Restrictivas. Adviértase que la Escritura de Condiciones Restrictivas contempla expresamente que las facilidades comunes son para el “uso y disfrute común” de los titulares, residentes y sus familiares e invitados. Este lenguaje necesariamente implica que se deberán permitir, en dichas facilidades, actividades sociales típicas en las cuales se invitan, precisamente, familiares y amigos. Esta es la única interpretación razonable del lenguaje utilizado en la Escritura de Condiciones Restrictivas.

Las cláusulas impugnadas del Reglamento son contrarias, así pues, a lo establecido en la Escritura de Condiciones Restrictivas. En particular, no es válida la prohibición absoluta de actividades “como bodas, cumpleaños y otras similares”. Ello

porque esta prohibición impide la realización de las actividades sociales de naturaleza familiar, las cuales deben ser permitidas, como regla general, en las facilidades comunales de la Urbanización, por virtud del lenguaje de la Escritura de Condiciones Restrictivas.

De forma similar, no es válida la limitación impuesta en el Reglamento, a los fines de que únicamente se permitan “charlas y seminarios”, o actividades “para residentes” que sirvan para “fortalecer las relaciones entre vecinos”. Esta limitación también es contraria al lenguaje de la Escritura de Condiciones Restrictivas, en el cual claramente se permite la celebración de actividades sociales típicas en las cuales se puedan incluir familiares y amigos (“invitados”) que no son residentes. Naturalmente, el universo de estas actividades, que deben permitirse por virtud de lo establecido en la Escritura de Condiciones Restrictivas, es mucho más amplio que las limitadísimas actividades contempladas en el Reglamento (charlas, seminarios, y actividades “para residentes” que sirvan para fortalecer las relaciones entre vecinos).

Aunque la Asociación enfatiza el uso de la palabra “común” en la Escritura de Condiciones Restrictivas, la misma no tiene, en este contexto, el amplio significado que le atribuye dicha parte. La palabra se utiliza únicamente para establecer que las facilidades no pueden ser de ningún titular en particular, sino que deberán ser mantenidas y operadas para beneficio de cualquiera de los titulares y residentes legítimos que interese utilizarlas.

Naturalmente, la Asociación tiene autoridad para adoptar reglas operacionales que, a su juicio, promuevan el mejor y más seguro uso, y conservación, de las facilidades comunales. De hecho, el Reglamento está repleto de este tipo de reglamentación (relacionada con, por ejemplo, horarios, conducta desordenada,

bebidas alcohólicas, etc.). No obstante, las disposiciones aquí impugnadas, lejos de constituir una reglamentación legítima sobre el tiempo o manera en que se podrán disfrutar las facilidades, constituyen, en realidad, una prohibición de un grupo de actividades sociales claramente contempladas y permitidas por el lenguaje de la Escritura de Condiciones Restrictivas.

Por lo tanto, como el Reglamento tiene que ser compatible con las servidumbres en equidad incorporadas en la Escritura de Condiciones Restrictivas, las disposiciones aquí impugnadas no son válidas. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, supra.*

IV.

Los Apelantes también plantean la comisión de un número de errores procesales por el TPI. No tienen razón. Veamos.

Primero, contrario a lo argumentado por los Apelantes, los Demandantes no tenían que demostrar que estaban presentes todos los criterios que tradicionalmente se evalúan antes de emitir un *injunction*. La norma es que el *injunction* es el remedio adecuado en ley para que los dueños de predios sujetos a condiciones restrictivas, como las aquí presentes en la Escritura de Condiciones Restrictivas, puedan hacer efectivo sus derechos e impedir o evitar el incumplimiento con las servidumbres de equidad. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra*, a la pág. 537; *Colón v. San Patricio Corp., supra*, a la pág. 259; *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, a la pág. 384; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, a la pág. 354; *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913).

En este contexto específico, el *injunction* procede sin necesidad de probar daños reales o perjuicios sustanciales; es decir, “basta probar la violación de la servidumbre para que se justifique la utilización del *injunction*, ello sin necesidad de que se prueben daños reales o perjuicios sustanciales.” *Asoc. Vec. Urb.*

Huyke v. Bco. Santander, supra, a la pág. 537; *Colón v. San Patricio Corp., supra*, a la pág. 259.

De conformidad con esta norma, al haber quedado demostrado, sobre la base de los hechos estipulados, que las disposiciones impugnadas del Reglamento son contrarias a las servidumbres en equidad que surgen de la Escritura de Condiciones Restrictivas, procedía, sin que aplique requisito procesal adicional, el remedio de *injunction*.

Tampoco erró el TPI al dictar sentencia sin celebrar una vista adicional. Adviértase que los hechos, así como la evidencia documental, pertinentes fueron estipulados, y ambas partes estuvieron de acuerdo en que no sería necesario celebrar una vista evidenciaria adicional para disponer de la acción de referencia. En la vista celebrada por el TPI, las partes tuvieron la oportunidad de presentar prueba a su favor y estipularon los documentos y hechos pertinentes a la controversia y acordaron que no era necesaria la celebración de una vista evidenciaria pues solo restaba aplicar el Derecho. De conformidad, las partes presentaron sendos memorandos de Derecho y, posteriormente, el TPI emitió la Sentencia. Contrario a lo que sostienen los Apelantes, tal proceder judicial está autorizado por la Regla 57.2(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 57.2, la cual permite la consolidación de la vista para considerar una solicitud de *injunction* preliminar con el juicio en sus méritos.

Por otra parte, aunque es cierto que la redacción de la Demanda, en cuanto a la formulación precisa del remedio que se solicita, no es la más adecuada, de una lectura completa de la Demanda, surge claramente qué es lo solicitado por los Demandantes, y cuál es su razón y fundamento de pedir, por lo cual no se afectó el derecho de los Demandados a defenderse adecuadamente.

Adviértase que cualquier defecto en la denominación de un pleito, o en la formulación exacta de la súplica o del remedio solicitado, no impide que el tribunal conceda el remedio que proceda de acuerdo con la sustancia de las alegaciones y la prueba ante sí. Regla 70 de las de Procedimiento Civil 32 LPRA Ap. V. R.70; *Negrón v. Pueblo*, 104 DPR 286, 293 (1975). Lo importante es determinar si la cuestión planteada por los demandantes era meritoria. Por tanto, la norma es "que son los hechos alegados y la prueba presentada, y no el título o súplica de la demanda, los que constituyen el fundamento determinante de la existencia de una causa de acción". *Granados vs. Rodriguez Estrada I*, 124 DPR 1, 46 (1989).

Aquí, de la Demanda en su totalidad surge claramente que se solicita un *injunction* contra los Demandados, pues la limitación impugnada, según alegado, constituye una "variación ilegal, arbitraria y caprichosa" al uso determinado en la Escritura de Condiciones Restrictivas⁵. Así pues, no erró el TPI al dictar el remedio adecuado (*injunction* permanente) a la luz de la aplicación del derecho a los hechos estipulados por las partes y de conformidad con la naturaleza de las alegaciones de la Demanda.

Finalmente, y contrario a lo argumentado por los Apelantes, éstos fueron adecuadamente citados a la vista que celebró el TPI. Según admiten los propios Apelantes, éstos fueron emplazados con la Demanda el 14 de junio de 2016. El 20 de junio de 2016, la Administración recibió, vía entrega personal, la citación del TPI para la vista del 23 de junio; además, dicha citación fue enviada por correo por el TPI, directamente a la Asociación, el 20 de junio.

Ante estos hechos, no tiene mérito el planteamiento de los Apelantes, el cual descansa en la porción de la Regla 56.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 56.2, que aplica

⁵ Véase párrafos 2-3-19-22 de la "Urgente Solicitud de *injunction* Preliminar".

únicamente a demandados que, contrario a lo ocurrido aquí, todavía no han sido emplazados. Tampoco tiene mérito el planteamiento de que la citación no le permitió a los Demandados conocer el motivo de la vista, pues los Demandados ya habían sido emplazados y, así, conocían lo alegado y solicitado en la Demanda; de hecho, luego de recibir la citación, los Demandados presentaron (el mismo día de la vista) una oposición por escrito a la Demanda y, en la vista, formularon todos los argumentos que estimaron apropiados en defensa de su postura.

IV.

Por los fundamentos arriba expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones