

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN y CAROLINA
Panel VI

DORADO DEL MAR ESTATES
HOMEOWNERS
ASSOCIATION, INC.
Apelante

v.

CARLOS WEBER Y SU
ESPOSA ABIGAIL MARRERO
PÉREZ
Apelada

KLAN201700211

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Municipal de
Dorado

Civil Núm:
CM14-582

Sobre:
Cobro de Dinero
(R.60) (cuotas
control de acceso)

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, el Juez Rivera Colón, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2017.

La parte apelante, Dorado Del Mar Estates Homeowners Association, Inc. (en adelante, Dorado Del Mar o parte apelante) comparece ante este foro para solicitar la revocación de la Sentencia¹ dictada sumariamente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Dorado (TPI) en la que se declaró “No Ha Lugar” la Demanda sobre Cobro de Dinero (Regla 60) y se desestimó la reclamación. Dorado Del Mar instó una *Moción Solicitando Reconsideración de la Sentencia*, la cual fue declarada “No Ha Lugar” mediante la Orden emitida el 10 de enero de 2017.²

I.

Conforme surge de las alegaciones y escritos que obran en autos, el 19 de agosto de 2014 Dorado Del Mar instó una Demanda sobre Cobro de Dinero en virtud de la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32

¹ La Sentencia fue dictada el 8 de julio de 2016 y notificada el 5 de agosto de 2016.

² La Orden fue notificada el 23 de enero de 2017.

LPRA Ap. V, R. 60, en contra del Sr. Carlos Weber y su esposa Sra. Abigail Marrero Pérez (en adelante, los apelados o esposos Weber-Marrero). En la Demanda se reclamó el pago de \$1,125.00 por concepto de cuotas de mantenimiento presuntamente adeudadas por los apelados al 1 de agosto de 2014.³ El foro primario celebró una vista el 11 de septiembre de 2014 a la cual comparecieron las partes. En la referida Vista, el TPI ordenó la conversión del proceso a la vía ordinaria. A su vez, concedió treinta días a la parte demandada para contestar la demanda.⁴ Los apelados presentaron su alegación responsiva y negaron todas las alegaciones de la Demanda.

Dorado Del Mar interpuso una *Solicitud de Sentencia Sumaria* en la que planteó la aplicación de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Control de Acceso a Urbanizaciones y Comunidades (Ley de Control de Acceso), 23 LPRA sec. 64 *et seq.* La parte apelada alegó que el control de acceso fue establecido mediante el consentimiento de la mayoría de los titulares del complejo Dorado Del Mar y que la codemandada Sra. Abigail Marrero Pérez suscribió el documento provisto por la Comisión de Tránsito, Obras Públicas y Ornato de la Legislatura Municipal de Dorado, en el cual marcó que estaba a favor del control de acceso. Añadió que el proceso de control de acceso fue aprobado, además, por la Ordenanza Municipal Núm. 18, Serie 2012-2013, de 20 de octubre de 2012, del Municipio de Dorado. Los apelados se opusieron a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* y alegaron que procede la aplicación de las servidumbres en equidad en virtud de la Escritura Núm. 60 de 21 de noviembre de 1971, titulada *Deed of Covenant*, otorgada ante el Notario Luis F. Sánchez Vilella (en adelante, Escritura Núm. 60).

Así, el TPI dictó la Sentencia sumaria aquí apelada. Oportunamente, Dorado Del Mar solicitó la reconsideración del

³ Escrito de Apelación, Apéndice, pág. 81 (Demanda).

⁴ *Id.*, págs. 78-79 (Minuta).

dictamen. Dicha petición fue declarada “No Ha Lugar” por el foro primario. Inconforme con tal determinación, la parte apelante acude ante nos y plantea que el TPI incurrió en error “al no reconocer la validez del proceso seguido para ratificar y validar el sistema de control de acceso a la luz de la nueva legislación aprobada a partir de 1987 y, además, al concluir que este afecta o altera las restricciones urbanísticas que gravan a una sección de la Urbanización Dorado del Mar.”

Luego de examinar los alegatos de las partes y tras el análisis de los documentos que incluyen como apéndice de los mismos, procedemos a resolver.

II.

A.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.* 193 DPR 100, 115 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288 (2012). Su función esencial es permitir en aquellos litigios de naturaleza civil que una parte pueda mostrar previo al juicio que, tras las partes contar con la evidencia que ha sido debidamente descubierta, no existe una controversia material de hecho que deba ser dirimida en un juicio plenario y que, por tanto, el tribunal está en posición de aquilatar esa evidencia para disponer del caso ante sí. *Rodríguez Méndez, et als v. Laser Eye*, 195 DPR 769 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209 (2015); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128.

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, supra, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una

controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. En su consecuencia, podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 430.

De otra parte, “[...] el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar una Solicitud de Sentencia Sumaria”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.* 193 DPR 100, 115 (2015). Asimismo, deberá utilizar los mismos criterios que el ordenamiento le exige al foro primario. Id.

B.

Es un principio básico de nuestro ordenamiento que la propiedad se presume libre de cargas y gravámenes. No obstante, este también permite que se pacten límites y condiciones al derecho de dominio. *Rodríguez et al. v. Gómez et al.*, 156 DPR 307, 311–312 (2002). Uno de esos límites o condiciones son las servidumbres en equidad. Id.

Las servidumbres en equidad contienen unas condiciones restrictivas constituidas unilateralmente por el urbanizador, que limitan las facultades de los futuros adquirentes. Estas imponen unas limitaciones en cuanto al uso y las edificaciones permisibles con el propósito de preservar la belleza, comodidad y la seguridad del reparto residencial. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 382-383 (2003); *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 534-35 (2002); *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 351 (1986); *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR 242, 250 (1959).

Las servidumbres en equidad serán válidas cuando concurren los siguientes requisitos: (i) que las limitaciones referidas 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; (iv) que se inscriban en el Registro de la Propiedad. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 383; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra, pág.

535. Para que una propiedad inmueble sea gravada válidamente mediante una servidumbre en equidad, sus cláusulas restrictivas deben constar en una escritura pública, y, según se ha señalado ya, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad. En virtud de ello, las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad adquieren un rango de contratos privados de naturaleza real, pues “[u]na vez son inscritas en el Registro de la Propiedad, se considera que las restricciones constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*, lo que crea entre los predios afectados ‘una relación de servidumbres recíprocas, pues cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización’”. *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 353, citando en parte a Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, 1983, T. II, pág. 417; *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 DPR 132, 136 (1978). Por su “naturaleza de derecho real inscribible, el conocimiento de las limitaciones y condiciones impuestas en virtud de la misma, se imputa a todo presente y futuro adquirente de la propiedad” gravada por la servidumbre. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra, págs. 535-536.

De otra parte, la doctrina ha reconocido que la creación, el contenido y el alcance de estas cargas o gravámenes reales se rigen por los principios del derecho de equidad. Conforme a esos principios, las restricciones privadas que constituyen servidumbres en equidad pueden extinguirse o modificarse en los siguientes casos: (1) por acuerdo de los interesados; (2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si así se constituyeron; (3) por confusión; (4) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre; (5) por expropiación forzosa, si los gravámenes son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado, y (6) cuando cambios radicales del vecindario no solo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también

destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta en verdad imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra, pág. 536-537; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 354; *Colón v. San Patricio Corp.*, supra (1959).

Si un tribunal concluye que las restricciones impuestas por una servidumbre en equidad son válidas y que aún están vigentes, entonces debe hacer cumplir las restricciones impuestas, a menos que contravengan la ley, la moral o el orden público. Esta norma busca garantizar que se respete la autonomía de la voluntad de las partes quienes contrataron libremente las restricciones incorporadas en la servidumbre en equidad. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, a la pág. 385.

C.

La Ley de Control de Acceso fue aprobada con el propósito de proveerle a nuestro País un mecanismo adicional para combatir la criminalidad y de promover la participación activa de la ciudadanía en la lucha contra el crimen.⁵ Esta pieza legislativa persigue, además, mejorar la seguridad y tranquilidad de las comunidades, procurando así una mejor convivencia e interacción comunitaria. *Coop. Oriental v. Cons. Tit. 195 DPR 330, 342* (2016); *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 DPR 289 (2003); *Asoc. Vec. Altamesa Este v. Mun. San Juan*, 140 DPR 24, 30 (1996); *Caquíás v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras*, 134 DPR 181, 186 (1993).

La citada Ley de Control de Acceso dispuso un procedimiento mediante el cual las personas que residan en urbanizaciones, comunidades o calles, cuyas vías públicas no sean utilizadas como acceso de entrada o salida a otras comunidades, puedan solicitar y obtener autorización para establecer un sistema de control de acceso a las calles que se encuentran dentro de su área residencial. 23 LPR

⁵ Exposición de Motivos de la Ley de Control de Acceso, pág. 67.

sec. 64. A través de esta ley se delegó en los municipios, con el asesoramiento de la Junta de Planificación de Puerto Rico, la facultad de reglamentar y conceder los permisos y autorizaciones para el control de acceso de vehículos de motor y el uso público de las calles.⁶ Id. Ello conforme a los procedimientos, requisitos y criterios reseñados en la propia ley y en el Reglamento de Planificación Núm. 20 de 20 de enero de 1989, Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales. Dicho estatuto, dispone, entre otras cosas, los requisitos necesarios para solicitar y obtener los permisos para controlar el acceso, 23 LPRA sec. 64a; las notificaciones requeridas para efectuar el trámite de cierre, 23 LPRA sec. 64b; las consecuencias de violar o incumplir con los requisitos establecidos en la ley, 23 LPRA sec. 64d; los requisitos para inscribir el control de acceso en el Registro de la Propiedad como un gravamen real sobre el inmueble, 23 LPRA sec. 64d-1; el proceso para cancelar dicha inscripción, 23 LPRA sec. 64d-2; y las personas obligadas a contribuir económicamente en el mantenimiento del sistema de control de acceso, 23 LPRA sec. 64d-3. *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, supra; *Asoc. Ctrl. Acc. C. Maracaibo v. Cardona*, 144 DPR 1, 26 (1997); *Asoc. Res. Linda Gardens v. Mun. Guaynabo*, 138 DPR 925, 930 (1995).

En cuanto a sistemas de control de acceso en operación antes de la aprobación de Ley de Control de Acceso, las disposiciones transitorias incluidas en el Artículo 11 de la Ley Núm. 22-1992, que enmienda la Ley de Control de Acceso, disponen lo necesario para permitir la continuada operación de los mismos. Este Artículo dispone que:

“(a) En los casos de calles, urbanizaciones y comunidades cuyos propietarios adquirieron el inmueble con anterioridad a la fecha de aprobación de esta ley [Julio 16, 1992] bajo la creencia de que el urbanizador o desarrollador había obtenido el permiso o autorización de

⁶ Dicha delegación en los municipios fue introducida como una enmienda a la Ley de Control de Acceso, a través de la Ley Núm. 156 de 10 de agosto de 1988. Originalmente, la facultad para conceder las referidas autorizaciones residía en la Junta de Planificación.

control de acceso requerido por esta ley [que enmendó las secs. 64 et seq. de este título], los municipios concederán tales permisos o autorizaciones a petición de la Asociación de Residentes sin tener que cumplir con las disposiciones de la Sección 3 de esta ley [la sec. 64b de este título], siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

“(1) El urbanizador o desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple, sus agentes o empleados o el vendedor de los mismos, cualquiera que fuere, exhibió, ofreció, promovió o anunció la venta de las viviendas, solares, lotes o terrenos induciendo a creer que la calle, urbanización o comunidad estaba debidamente autorizada de acuerdo a esta ley para establecer, mantener y operar controles de acceso;

“(2) la Asociación de Residentes demuestre al municipio que es la legítima representante de los propietarios de la calle, urbanización o comunidad de que se trata y que la solicitud para formalizar y convalidar el control de acceso fue adoptada por lo menos por tres cuartas (3/4) partes de los propietarios;

“(3) la Asociación de Residentes presente al municipio evidencia de que las obras e instalación de los dispositivos de control de acceso estaban instaladas y operando antes del 20 de mayo de 1987.

“(b) Todo urbanizador o desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple[,] sus agentes o empleados, o el vendedor de los mismos, cualquiera que fuere, que, a la fecha de aprobación de esta ley, esté ofreciendo, exhibiendo, promoviendo o anunciando la venta de las viviendas, solares, lotes o terrenos con acceso controlado, sin haber obtenido el permiso requerido en esta ley, deberá presentar al municipio la correspondiente solicitud dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de vigencia de esta ley [véase la nota Fecha de vigencia bajo esta sec. 64]. Durante ese término y hasta tanto el municipio expida y sea válido y efectivo tal permiso o autorización de control de acceso, dicho urbanizador o desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple[,] sus agentes y empleados o el vendedor de los mismos, tendrá la obligación legal de informar en todo anuncio, promoción y gestión de venta la etapa en que se encuentra tal solicitud.

“Cumplido el término de sesenta (60) días antes dispuestos los urbanizadores o desarrolladores de terrenos o constructores de urbanización, lotificación o lotificación simple o los vendedores de los mismos, estarán sujetos a las penalidades dispuestas en la Sección 17 de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada [sic].”

Asimismo, la Ley de Control de Acceso faculta a las asociaciones de residentes para que, luego de organizadas y registradas en el Departamento de Estado como instituciones sin fines de lucro, se encarguen de la administración y el mantenimiento de los sistemas de

control de acceso. 23 LPRA secs. 64a(a) y 64d-3(a). Ahora bien, la delegación efectuada por la Legislatura a estas asociaciones es limitada y siempre debe interpretarse conforme al ordenamiento vigente, al propósito de la ley y en consideración a la naturaleza de los bienes involucrados y los derechos constitucionales de todas las partes afectadas. *Asoc. Ctrl. Acc. C. Maracaibo v. Cardona*, supra, pág. 28.

Si bien la Ley de Control de Acceso promueve el establecimiento de control de acceso en las urbanizaciones y provee los mecanismos para facilitar dicho trámite, es preciso advertir que también enfatiza la importancia y el respeto que merece la opinión de aquellos propietarios que se oponen a la implantación del control de acceso o a sus términos. Así, tanto la Ley de Control de Acceso, según enmendada por las Leyes Núm. 156 de 10 de agosto de 1988 y Núm. 22-1992, como el Reglamento de Planificación Núm. 20, *supra*, consagran el derecho de los residentes a oponerse al control de acceso. Dichos residentes no están obligados a pagar las correspondientes cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción del sistema. 23 LPRA sec. 64g; Sec. 10.01 del Reglamento de Planificación Núm. 20, *supra*. Tampoco están obligados a pertenecer a la asociación de residentes, aunque sí tienen voz y voto en las reuniones que ésta celebre. Además, tienen derecho de acceso al área controlada bajo las mismas condiciones que los residentes que hayan favorecido el control de acceso. 23 LPRA sec. 64g; Sec. 10.02 del Reglamento de Planificación Núm. 20, *supra*. Cuando se solicite del municipio el permiso para implantar el control de acceso, la ley exige que la asociación de residentes garantice este último derecho. Sec. 5.03(8) del Reglamento de Planificación Núm. 20, *supra*; *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, supra.

La obligación de pagar las cuotas de mantenimiento para el control de acceso es exigible a los propietarios que suscribieron la solicitud para establecer el control de acceso y se obligaron a pagar

cuotas para sufragar su funcionamiento y, además, a todo propietario que adquirió la propiedad en una fecha posterior. Nuestro Máximo Foro ha aclarado que cuando una comunidad que inicialmente no fue constituida bajo un sistema de control de acceso decide adoptar uno, aquellos vecinos que se opusieron a dicho sistema tienen derecho a gozar de los mismos derechos que los vecinos que han apoyado el sistema y que contribuyen económicamente a su sostenimiento. *Caquíás v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras*, supra. En particular, en estos casos los opositores tienen derecho a que se les entreguen, libres de costo, los controles remotos y las llaves del paseo peatonal y a que no se les cobren cuotas de mantenimiento. *Id.*, a la pág. 220. Estas normas han sido incorporadas a la Ley como la Sección 15 de ésta, 23 LPRA sec. 64g.

De otra parte, la Sec. 10(a)(3) de la Ley de Control de Acceso dispone lo siguiente:

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

La obligación de pago recaerá en los siguientes propietarios:

- (1) Los propietarios de fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso bajo el procedimiento establecido en la sec. 64d-1 de este título.
- (2) Los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.
- (3) [...]
- (4) Cuando la solicitud fue hecha por el urbanizador, desarrollador o constructor, el pago de cuota será obligatorio para toda persona que advenga dueño del inmueble. 23 LPRA sec. 64d-3

.

III.

En el caso que nos ocupa, la parte apelante sostiene que el foro primario no reconoció la validez del proceso seguido para ratificar y validar el sistema de control de acceso a la luz de la Ley de Control de

Acceso y que concluyó que este afecta o altera las restricciones urbanísticas que gravan a una sección de la Urbanización Dorado del Mar. Plantea que, al así decidir, el TPI cometió un error. En su escrito de apelación la parte apelante arguye que no existe controversia que tanto Dorado del Mar como el Municipio de Dorado cumplieron estrictamente con lo dispuesto en la ley especial y en el Reglamento #20 de la Junta de Planificación de Puerto Rico. Afirma que mediante un laborioso esfuerzo se gestionó el endoso de más del 80% de los residentes afectados, se efectuaron todas las notificaciones requeridas y se celebraron vistas públicas. Luego, la Legislatura Municipal de Dorado emitió la Ordenanza Núm. 18, firmada por el Honorable Alcalde el 20 de octubre de 2012 para “autorizar y ratificar la operación del sistema de control de acceso existente en la Urb. Dorado del Mar... que opera desde hace décadas la entidad sin fines de lucro Dorado del Mar Estates Homeowners Association...”. Expone que la Ordenanza fue notificada según se requiere, y desde entonces, es el estatuto que rige y gobierna el control de acceso que existe en Dorado del Mar.

Dorado del Mar alega que tampoco existe controversia de que la boleta que se entregó en la residencia de los demandados, aquí apelados, fue debidamente suscrita por la Sra. Abigail Marrero Pérez, identificada como residente de la Calle Pelicano #JJ-2 de la Urb. Dorado del Mar y que a pesar de haber suscrito la autorización para el control de acceso, los apelados no pagaron la cuota aprobada de \$60.00 mensuales.

La parte apelante arguye que el sistema creado al amparo de la Ley de Control de Acceso, según enmendada por la Ley Núm. 22-1992, recogido en la Ordenanza Núm. 18, Serie 2012-2013 de la Legislatura Municipal de Dorado, constituye un nuevo marco legal y es a tenor con éste que tienen que dilucidarse las interrogantes en cuanto a derechos y obligaciones de residentes como en este caso.

Dorado del Mar expone que la servidumbre en equidad que nos ocupa fue creada mediante la Escritura Núm. 60. Añade que en el párrafo tercero (Third) de la referida Escritura se enumeran las restricciones que habrán de perseguir a los predios gravados y que todas se dirigen a asuntos relacionados con las estructuras de vivienda, su arquitectura y sus usos. Señala que ninguna de esas restricciones resulta afectada en forma alguna por la Ordenanza Núm. 18 de la Legislatura Municipal de Dorado. La parte apelante afirma que en cuanto al sistema de control de acceso, la Escritura Núm. 60 se limita a una mención del sistema de seguridad (security system) que habrá de existir y que será administrado por la Asociación.

La parte apelante señala que aunque no se describe en la Escritura Núm. 60, la Ordenanza Municipal Núm. 18 se dirige a ratificar el mismo control de acceso que ya estaba operando, sin cambiarle nada, solo poniendo por escrito los derechos de todos los afectados que no son parte de Dorado del Mar. Expone que, en vista de ello, es incorrecto lo señalado en la Sentencia apelada de que la Ordenanza Municipal altera la servidumbre en equidad. Añade que además, de la ley y los reglamentos, el sistema creado en Dorado del Mar se rige por el contenido de la Ordenanza Municipal Núm. 18.

Plantea, además, la parte apelante que según la Ley de Control de Acceso, los propietarios que autorizaron la solicitud de control de acceso, según fue implantado, están obligadas a pagar las cuotas que se fijen. Señala que, al amparo de esa autoridad conferida por la Ley de Control de Acceso y la Ordenanza Núm. 18, la Asociación estableció una cuota uniforme de \$60.00 para todos los residentes que autorizaron el control de acceso vehicular. Menciona que en la vista celebrada ante el TPI se presentó evidencia de que la parte demandada, por conducto de la Sra. Abigail Marrero, había suscrito la autorización para el control de acceso autorizado mediante la Ordenanza Municipal Núm. 18. Arguye que, según la jurisprudencia vigente, la Asociación

solo tenía que demostrar que la parte demandada autorizó la petición para el control de acceso y que no ha pagado la suma reclamada. Expone que la parte demandada estaba obligada a demostrar que pagó la deuda reclamada en todo o en parte, o que tiene alguna “reclamación sustancial” que obligue a dilucidar el caso bajo el procedimiento ordinario. Dorado Del Mar indica que la parte demandada solo argumentó que al caso le aplican los mismos fundamentos que los pleitos anteriores, que no objetó la deuda en forma alguna y tampoco objetó que firmó la autorización para el control de acceso.

Por su parte, los esposos Weber-Marrero en su *Contestación al Escrito de Apelación* hacen referencia a varios casos anteriores⁷ y similares resueltos por este Tribunal y limitan su discusión al documento firmado por la Sra. Abigail Marrero. Los apelados plantean que el documento firmado por la Sra. Abigail Marrero por sí solo no constituye prueba suficiente para alegar que ésta se obligó a pagar por el mantenimiento del supuesto control de acceso. Razona que es así debido a que: (1) el documento no especifica a cual de dos controles de acceso se refiere, si al control de acceso del Hotel Embassy Suites Hilton o al que opera la Asociación de Dorado del Mar (ambos controles ubican uno al lado del otro); (2) con la sola firma de uno de los dos dueños no es suficiente para cumplir con el requisito de “una firma por casa” establecido por la Ley de Control de Acceso, según la jurisprudencia vigente y cita el caso de *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, supra, y, (3) el control de acceso que opera la Asociación de Dorado del Mar está ubicado al lado del control de acceso operado por Hotel Embassy Suites Hilton, debido a que la carretera que da acceso al Hotel es, en efecto, una servidumbre de paso de viso aparente ostensible e indubitado donde la finca en que ubica el Hotel Embassy Suites Hilton es predio dominante y la finca donde ubica Dorado Del

⁷ Los apelados mencionan los siguientes casos: KLAN201100220, KLAN201001151 al KLAN201011157.

Mar Estates es predio sirviente. Los apelados sostienen que el control de acceso en cuestión ha existido allí con permiso del dueño del predio dominante, lo cual surge de la Escritura Núm. 60.

Los apelados señalan que en el caso de *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, supra, nuestro Tribunal Supremo concluyó que el acto de autorización para que un inmueble quede sujeto a un sistema de control de acceso es uno de “administración y mejor disfrute de la cosa común entre sus dueños”. Afirman que nuestro Máximo Foro, resolvió que “la autorización ofrecida por Morales consintiendo al establecimiento de un control de acceso, fue un acto unilateral inválido e insuficiente para sujetar el inmueble al sistema de control de acceso y para obligar a Arsuaga Álvarez al pago de los gastos de mantenimiento del mismo.”⁸ Los apelados exponen que ellos conforman una sociedad de bienes gananciales y han sido propietarios de una residencia en Dorado del Mar Estates muchos años antes de que existiera una Ordenanza autorizando el control de acceso, por lo que les aplica la doctrina antes mencionada.

De otra parte, los apelados solicitan que se aumente la cantidad impuesta a la parte apelante por concepto de honorarios de abogado debido a su continua temeridad y contumacia de insistir en demandar a los residentes que no pertenecen a su Asociación para cobrarles unas sumas de dinero a sabiendas que no le deben. Peticionan, además la imposición de gastos, costas y honorarios de abogado incurridos en este proceso.

IV.

Conforme surge de las determinaciones de hechos de la Sentencia apelada, la Urbanización Dorado del Mar Estates está gravada por una servidumbre en equidad constituida mediante la Escritura Núm. 60⁹, que incluye lo siguiente en el párrafo (t):

⁸ Contestación al Escrito de Apelación, págs. 3-4.

⁹ Escrito de Apelación, Apéndice, págs. 60-61.

t) Every owner of a lot in Dorado del Mar Estates shall be bound to maintain his membership in the Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., a non profit corporation organized for the purpose of enforcing the restrictive covenants hereinbefore set forth, for the maintenance of the public areas of a development and the regulation of the use thereof and for the establishment of a security system therefor. Membership in said corporation shall be open only to such persons that have recorded title in the Registry of Property, or recordable and pending recordation, upon lots in the Dorado del Mar Estates. [...]

En las determinaciones de hechos 5 y 6 de la Sentencia consta que:

5. La Escritura Núm. 60 fue enmendada mediante la Escritura Núm. 7 de 29 de febrero de 1972, otorgada ante la Notaria Manuelita M. de Rosado (en adelante, Escritura Núm. 7).

6. La enmienda mediante la Escritura Núm. 7 no alteró el párrafo (t) de la escritura Núm. 60 respecto a que Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc. estaría compuesta exclusivamente por los dueños de las propiedades ubicadas en Dorado del Mar Estates. Tampoco alteró la disposición autorizando a Dorado del Mar Estate Homeowners Association, Inc. a establecer un sistema de seguridad y control de acceso y a velar por el cumplimiento de las condiciones restrictivas.

Según surge del dictamen del foro primario y de los documentos que obran en autos, Dorado del Mar ha entablado pleitos anteriores relacionados al asunto ante nuestra consideración. Por ello, el TPI tomó conocimiento judicial de varios casos en los cuales se alegó que el sistema de control de acceso en el complejo Dorado del Mar no comenzó a partir del cuestionario cumplimentado por los titulares cerca del año 2012, sino que proviene de la Escritura Núm. 60. Es decir, el control de acceso en el presente caso inició hace décadas debido a la gestión del desarrollador de Dorado del Mar Estates mediante la Escritura Núm. 60. La mencionada Escritura establece una servidumbre de equidad que aplica únicamente a la Urb. Dorado del Mar Estates y las condiciones restrictivas relacionadas al sistema de seguridad no fueron alteradas mediante la Escritura Núm. 7. Además, ninguna de esas escrituras contiene alguna cláusula o disposición que indique que la parte apelante vaya a operar un sistema de control de acceso o que

pueda cobrar cuotas de mantenimiento respecto a Dorado del Mar o a los demás proyectos de vivienda, instituciones educativas, facilidades recreativas y hotel que componen la comunidad Dorado del Mar.

En cuanto a la autorización otorgada por la Sra. Abigail Marrero, es preciso señalar que el caso de *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, citado por los apelados como la doctrina aplicable al presente caso es distinguible de la controversia que nos ocupa debido a que en ese caso la autorización para el control de acceso, ofrecida por la señora Morales ocurrió luego de dictada la sentencia de divorcio entre ésta y el señor Arsuaga, pero antes de efectuarse la liquidación de la sociedad legal de gananciales. Por tanto existía, en ese momento una comunidad de bienes post divorcio y tanto la señora Morales como el señor Arsuaga tenían un interés idéntico sobre el inmueble en comunidad. Es decir, ambos tenían una porción de 50% sobre el mismo. Por lo tanto, nuestro Tribunal Supremo resolvió que “no era posible que ninguno de los dos, por sí sólo, pudiese válidamente efectuar un acto de administración sobre el bien común sin el consentimiento del otro, ya que no había manera de que sus participaciones individuales constituyeran una mayoría. En esta circunstancia particular donde no era posible obtener una mayoría por tratarse de dos partícipes con cuotas iguales y donde tampoco se acudió al Tribunal —alternativa provista en el Art. 332 del Código Civil, 31 LPR sec. 1277, cuando no se logra mayoría, el acto de administración requería para su ejecución el acuerdo de ambos copropietarios; de existir oposición entre ellos, el acto no podía llevarse a cabo.” En el citado caso nuestro Máximo Foro concluyó que:

En vista de que Arsuaga Álvarez advino propietario del inmueble cuando todavía no estaba implantado el acceso controlado en la urbanización Sagrado Corazón, de que no tuvo la oportunidad de autorizar su establecimiento ya que nunca se le requirió su consentimiento ni se le informó de los planes de establecerlo y de la insuficiencia de la autorización prestada por Morales, resolvemos que Arsuaga Álvarez no está obligado a contribuir económicamente con

los gastos de mantenimiento del sistema de cierre implantado en su Urbanización.

En el presente caso, los apelados admiten que son casados entre sí, que conforman una sociedad de bienes gananciales y que han sido propietarios de una residencia en Dorado del Mar Estates muchos años antes de que existiera una Ordenanza autorizando el control de acceso. No surge de los autos si la propiedad pertenece a la sociedad legal de gananciales del matrimonio y cuándo fue adquirida.

En cuanto a la alegada autorización para el control de acceso que presuntamente obliga a los apelados, entendemos que el Cuestionario¹⁰ sobre control de acceso firmado por la Sra. Abigail Marrero en julio de 2012, por sí solo, no es suficiente para obligar a los esposos Weber-Marrero al pago de los gastos de mantenimiento del control de acceso según dispuesto por la Ordenanza Municipal Núm. 18. El Cuestionario firmado por la señora Marrero no contiene la información necesaria que establezca de manera clara que el control de acceso a implantarse aplicaría a toda la comunidad de Dorado del Mar, o que conllevaría otro tipo de responsabilidad económica. Aunque, como residentes de la Urb. Dorado del Mar Estates, los apelados ya se beneficiaban del control de acceso existente, la servidumbre en equidad establecida mediante la Escritura Núm. 60 debidamente inscrita y que no ha sido alterada, constituye un gravamen que obliga a los propietarios de la Urb. Dorado del Mar Estates.

La Ordenanza Municipal Núm. 18 no contempla alguno de los principios que permiten extinguir o modificar las restricciones privadas dispuestas en la Escritura Núm. 60. De la misma surge que se autoriza y ratifica la operación del sistema de control de acceso existente en la Urb. Dorado del Mar Estates que opera desde hace varias décadas. No obstante, lo regulado por la Ordenanza Municipal Núm. 18 no incluye

¹⁰ Id., pág. 74.

exclusivamente a los titulares de la Urb. Dorado del Mar Estates, sino que se estableció para la seguridad de otras comunidades colindantes.

En el presente caso, la parte apelada reclama el cobro de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento, que está relacionado al gasto que genera el sistema de control de acceso autorizado por el Municipio de Dorado en virtud de la Ordenanza Municipal Núm. 18. La facultad que tiene la parte apelante para cobrar las cuotas de mantenimiento para asegurar el cumplimiento de las condiciones restrictivas surge de la Escritura Núm. 60, de donde también surge que la Asociación debe estar compuesta únicamente por los propietarios de Dorado del Mar Estates. De los documentos que obran en autos consta que la parte apelante opera un sistema de control de acceso del complejo Dorado del Mar y no de manera exclusiva para los residentes de Dorado del Mar Estates en cumplimiento con la Escritura Núm. 60. Con el fin de solicitar al Municipio de Dorado la aprobación del control de acceso, la parte apelada afirma que obtuvo el endoso de más del 80% de los residentes afectados. No obstante, dichos endosos fueron recopilados de todas las urbanizaciones que componen el complejo dorado del Mar y no de manera exclusiva de los residentes de Dorado del Mar Estates.

Por tanto, coincidimos con la apreciación del foro primario en cuanto a que para que proceda el pago de cuotas de mantenimiento, es necesario que Dorado del Mar Estates Homeowners Association esté compuesta solamente por los titulares de Dorado del Mar Estates. Es decir, la obligación de los apelados sobre el pago de cuotas de mantenimiento aplica siempre y cuando la parte apelada opere conforme lo establece la Escritura Núm. 60. Cabe señalar que la parte apelante está obligada a velar por el cumplimiento de la servidumbre en equidad constituida en la Escritura Núm 60 y enmendada en la Escritura Núm. 7 que se relacionan al sistema de seguridad a la Urb. Dorado del Mar Estates, exclusivamente. Puntualizamos que, aun

reconociendo la validez de la Ordenanza Municipal Núm. 18, con relación a los residentes de la Urb. Dorado del Mar Estates, prevalece la Escritura Núm. 60.

En virtud de lo anterior y luego de un minucioso estudio del expediente ante nuestra consideración y a base de la normativa jurídica expuesta anteriormente, no hemos detectado que el foro apelado haya actuado sin jurisdicción o facultad, o que haya incurrido en pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto al dictar la sentencia apelada. Concluimos, por tanto, que el foro primario no cometió el error señalado. En consecuencia, procede que confirmemos la sentencia dictada por el TPI.

En lo que compete al proceso apelativo traído a este foro y vistas las circunstancias particulares de este caso, concluimos que la parte apelante no ha incurrido en conducta temeraria que amerite la concesión e imposición de gastos, costas y honorarios de abogado solicitados por los apelados.

V.

En consideración a los pronunciamientos previamente expuestos, confirmamos la Sentencia emitida por el foro primario.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones