

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II ¹

FERDINAND COLÓN PADILLA, SU
ESPOSA SHARON I. SANABRIA;
WANDA PÉREZ MORALES;
AIDALEE ORTIZ TARANTO, SU
ESPOSO EDWIN G. VEGA
MONTALVO Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES POR
ELLOS COMPUESTA; DAISY
SANTIAGO FLORES Y MANUEL A.
RÍOS GONZÁLES; HÉCTOR G.
ACEVEDO RUIZ, SU ESPOSA
MARÍA DEL CARMEN SANTIAGO
RIVERA Y LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES POR ELLOS
COMPUESTA; BRAULIO E.
AQUINO DEL TORO, SU ESPOSA
MAGALY J. ORTIZ SANTIAGO Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES POR ELLOS
COMPUESTA; RAFAEL A. CARO
CARO, SU ESPOSA LETICIA
RIVERA PORRATA Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES POR
ELLOS COMPUESTA; SAMUEL
OLMEDA CRUZ; ARNALDO
RODRÍGUEZ VÁZQUEZ; KAREN
TEJADA DELIZ; ANNIELE TIRADO
CRUZADO; PEDRO I. VÁZQUEZ
VARGAS, SU ESPOSA BETHZAIDA
CARABALLO Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES POR
ELLOS COMPUESTA; JUAN PEREA
RODRÍGUEZ, SU ESPOSA NANCY
PAGÁN SANTIAGO Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES POR ELLOS
COMPUESTA; MIOSOTIZ ORTIZ
TORRES, SU ESPOSO JULIO A.
PEÑA CANAL Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES POR
ELLOS COMPUESTA; CARMEN I.
RÍOS MORALES; JOSÉ A.
SÁNCHEZ PÉREZ, SU ESPOSA
CLAUDIA M. RODRÍGUEZ SUAZO
Y LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES; REINALDO
VELÁZQUEZ VARGAS, SU ESPOSA
LILLIBETTE PÉREZ RIVERA Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES; JOVANY VÉLEZ
SOTO, SU ESPOSA MARITSALLY
MARTY PADILLA Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES; Y
JACKELINE CRUZ

Apelante

v.

C & C MANAGEMENT HOLDING
CORP.; CARMEN RODRÍGUEZ
RAMOS, FULANO DE TAL Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES; SUTANA DE TAL;
ASEGURADORAS ABC y XYZ; DEF
Y GHI (PERSONAS NATURALES O
JURÍDICAS)

Apelada

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Mayagüez

KLAN201901379

Civil Núm.:
ISC1201400426

Sobre:
Injunction preliminar,
incumplimiento de
contrato, daños y
perjuicios.

¹ El Panel III, que ha entendido en este recurso, fue designado como Panel II, mediante la Orden Administrativa DJ 2019-187C de la Jueza Presidenta del Tribunal Supremo del 28 de enero de 2020. El Panel II mantiene la misma composición de sus miembros.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de junio de 2020.

La parte apelante del epígrafe instó el presente recurso el 9 de diciembre de 2019. En este, solicita que revisemos la *Sentencia Enmendada* emitida y notificada el 7 de noviembre de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró sin lugar la demanda de *injunction* preliminar, incumplimiento de contrato y daños y perjuicios, presentada por los apelantes, así como la reconvención en cobro de dinero de la parte apelada.

La parte apelante, titulares de varias viviendas adquiridas en el proyecto residencial Veredas del Mar, impugna la decisión en cuanto el foro primario declaró sin lugar la demanda.² En este recurso no se procura la revisión de la determinación judicial relativa a la reconvención interpuesta por la desarrolladora del proyecto de construcción de viviendas contra los titulares.³

Luego de evaluar la apelación instada, así como la oposición de la parte apelada y los autos originales, se confirma aquella parte de la determinación emitida por el Tribunal de Primera Instancia, que declaró sin lugar la demanda.

Nos explicamos.

I

El 31 de marzo de 2014, la parte apelante del epígrafe señor Ferdinand Colón Padilla, su esposa Sharon I. Sanabria y otros (en conjunto, los demandantes o los apelantes), instaron una demanda

² La parte apelada cuestionó la decisión del foro sentenciador de declarar sin lugar la reconvención en el recurso KLAN201901319. En dicho recurso, otro Panel de este Tribunal emitió una *Sentencia* el 21 de febrero de 2020, mediante la cual confirmó la parte del dictamen allí apelado.

³ Ninguna de las partes solicitó que los recursos apelativos fueran consolidados.

sobre *injunction* preliminar, incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra de C & C Management Holding Corp. (C & C Management), desarrolladora y dueña del proyecto residencial denominado Veredas del Mar, sito en Cabo Rojo, Puerto Rico, y otros codemandados.

En síntesis, los demandantes alegaron haber adquirido sus respectivas residencias en la referida urbanización mediante las escrituras de compraventa especificadas en la demanda. Adujeron que les resultó atractiva la promoción de un estilo de vida lujoso, seguro y cómodo, y que, por ello, decidieron efectuar la compra.

Sin embargo, manifestaron que, en las escrituras de compraventa, C & C Management se había comprometido a construir ciertas instalaciones recreativas⁴ que, al momento de instarse la reclamación, no se habían edificado. De tal manera, solicitaron la rescisión de los contratos por razón de vicio en el consentimiento bajo la modalidad de dolo grave en la contratación. A su vez, reclamaron una compensación en daños y perjuicios por incumplimiento de contrato, fundada en la devaluación de las propiedades, más gastos legales y la pérdida del disfrute de la propiedad.

Posteriormente, el 12 de abril de 2016, se enmendó la demanda para añadir otra reclamación de daños y perjuicios por concepto de lo que los demandantes catalogaron como un cambio de concepto del proyecto, de uno privado a uno público, que, presuntamente, contribuyó a la devaluación del valor de las residencias. Ello, por razón de que el 14 de febrero de 2014, C & C Management había otorgado la Escritura Núm. 1 (segregación y compraventa), ante el notario Juan Manuel Aponte Castro, por virtud de la cual la Administración de

⁴ Las instalaciones recreativas aludidas en las escrituras de compraventa consisten en un gazebo, una piscina, cancha de baloncesto, dos áreas para juego de niños, un área de recreo pasivo, gimnasio equipado y áreas de caminar.

Vivienda Pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico adquirió 24 unidades de vivienda en el mencionado proyecto.

De todas las escrituras de segregación y compraventa, que incluye la Escritura Núm. 1, surge que el proyecto está sujeto a las condiciones restrictivas constituidas por virtud de las Escrituras Núm. 49, de 10 de mayo de 2005, y Núm. 139, de 11 de noviembre de 2005, otorgadas por C & C Management, ante el notario José L. Landrón Ramery.

Por su parte, C & C Management contestó la demanda y presentó una reconvención sobre cobro de dinero. En síntesis, negó el incumplimiento imputado y requirió a los demandantes el pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas, intereses por mora y penalidades. Adujo que, conforme a lo establecido en la Escritura Núm. 139, los compradores de las residencias venían obligados a pagar una cuota de mantenimiento de \$1,500.00 anuales, a partir de la fecha de adquisición de su respectiva unidad.

En respuesta a la reconvención, los demandantes articularon que no estaban obligados al pago de las cuotas de mantenimiento — por el control de acceso y las instalaciones recreativas — hasta que se cumplieran ciertas circunstancias esbozadas en las Escrituras Núm. 49 y 139, sobre condiciones restrictivas, así como en las escrituras de segregación y compraventa.

Referente al control de acceso, los titulares indicaron que la obligación de pago de la cuota de mantenimiento surgía luego de la venta del 60% de las unidades del proyecto. En cuanto a las instalaciones recreativas, arguyeron que la obligación de pago nacía una vez se vendiera el 50% de las unidades del proyecto. Los demandantes afirmaron que ninguna de esas condiciones se había cumplido, por lo que C & C Management no podía reclamar pago alguno por concepto de cuotas de mantenimiento atrasadas.

Celebrado el juicio en su fondo,⁵ el tribunal primario emitió la *Sentencia Enmendada* apelada. En ella, consignó las correspondientes determinaciones de hechos, a la luz de la prueba testifical y documental desfilada.

En lo aquí pertinente, según las determinaciones de hechos del foro sentenciador, la autorización para el desarrollo preliminar⁶ de las instalaciones vecinales del proyecto establece que: “[e]l urbanizador [C & C Management] deberá coordinar la dedicación y cesión de los terrenos para área de parque, así como la construcción y aceptación final de las mismas, con la asociación de residentes que esté legalmente constituida. **Dichos terrenos e instalaciones recreativas deberán ser transferidas previo a que se expida el permiso de uso del último 50% de las unidades de vivienda autorizadas**”. (Énfasis nuestro).⁷ Esto, acorde con el Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización) de 30 de junio de 2005.⁸

El Tribunal de Primera Instancia especificó la fecha en que cada demandante adquirió su propiedad mediante la correspondiente escritura de compraventa. Añadió que, a la fecha de cada adquisición, C & C Management no había comenzado la construcción de las instalaciones recreativas ofrecidas.

Al respecto, el foro primario concedió credibilidad al informe preparado el 14 de diciembre de 2016, por el perito de C & C Management, ingeniero Ángel C. García Toro, que explicaba que el 50.83% de las unidades de vivienda contaban con el permiso de uso,

⁵ El juicio se llevó a cabo los días 8, 13, 14 y 15 de marzo de 2019; 29 y 30 de abril de 2019; 28, 29 y 30 de mayo de 2019; 26 y 27 de junio de 2019; y 17 y 18 de octubre de 2019.

⁶ Expedido el 22 de mayo de 2006, por la entonces Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe).

⁷ Determinación de hecho núm. 6 de la *Sentencia Enmendada*, Apéndice del recurso, pág. 48.

⁸ Determinación de hecho núm. 9 de la *Sentencia Enmendada*, Apéndice del recurso, pág. 48.

pero las instalaciones vecinales aún no habían sido construidas.⁹ De hecho, el foro sentenciador expresó que, durante el juicio, C & C Management había admitido no haber construido la cancha de baloncesto y la segunda área de juego de niños.¹⁰

Por otro lado, el Tribunal de Primera Instancia le imputó a los demandantes conocimiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las Escrituras Núm. 49, de 10 de mayo de 2005, y Núm. 139, de 11 de noviembre de 2005, sobre condiciones restrictivas, otorgadas por C & C Management, ante el notario José L. Landrón Ramery. Al respecto, articuló que los demandantes no habían demostrado que estas fueran contrarias a la ley, la moral o el orden público.

Por lo que se refiere al control de acceso del proyecto, el tribunal sentenciador enunció que en la Escritura Núm. 49 (condiciones restrictivas), se había estipulado que C & C Management construiría un acceso controlado en el proyecto Veredas del Mar, y se haría cargo de su mantenimiento, hasta que se vendiera el 60% de las unidades de vivienda. Una vez vendido el 60% de las unidades del proyecto, la asociación de vecinos, o la entidad que los represente, asumiría el pago de mantenimiento del acceso controlado.¹¹

En la *Sentencia Enmendada*, el tribunal primario determinó que C & C Management aún no había vendido el 60% de las unidades del proyecto, por lo que el mantenimiento del control de acceso aún le correspondía a dicha desarrolladora, hasta tanto se cumpliera con dicha exigencia.

⁹ Determinación de hecho núm. 17 de la *Sentencia Enmendada*, Apéndice del recurso, pág. 50.

¹⁰ Determinación de hecho núm. 18 de la *Sentencia Enmendada*, Apéndice del recurso, pág. 50.

¹¹ Determinación de hecho núm. 22 de la *Sentencia Enmendada*, Apéndice del recurso, pág. 51.

Sin embargo, explicó que tal requisito de venta del 60% de las unidades del proyecto no aplicaba en cuanto al pago de cuota de mantenimiento de las instalaciones recreativas del proyecto. En cuanto a estas, el tribunal dedujo que había que recurrir a lo dispuesto en la Escritura Núm. 139, a los efectos de que las condiciones restrictivas allí constituidas “aplicarán y afectarán cada precio a segregarse únicamente y a partir de la fecha en que **sea efectuada su correspondiente segregación y venta en los términos aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico**”. (Énfasis en el original).¹² Esto es, la anterior Administración de Reglamentos y Permisos requería que se transfiriera a la junta de residentes las instalaciones recreativas antes de que se expidiera el permiso de uso del último 50% de las unidades de vivienda autorizada. Ello significa que, para ese momento, las instalaciones debían estar construidas.

No obstante, toda vez que el tribunal dedujo que C & C Management había incumplido con el requerimiento de construir las instalaciones recreativas previo a que se expidiera el permiso de uso del último 50% de las unidades de vivienda autorizadas, esta no podía exigir el pago de una cuota de mantenimiento por dicho concepto.

A tales efectos, el tribunal concluyó que hasta que C & C Management terminara la construcción de las instalaciones recreativas y, además, reuniera a su Junta de Directores para establecer el monto del pago de la cuota de mantenimiento, mediante acta o resolución corporativa, dicha desarrolladora se encontraba impedida de requerir a los residentes del proyecto pago alguno en concepto de cuotas de mantenimiento por las instalaciones recreativas.

¹² Determinación de hecho núm. 26 de la *Sentencia Enmendada*, Apéndice del recurso, pág. 51.

Ahora bien, ultimó el foro primario que, ocurridos los anteriores dos sucesos, los residentes venían obligados a pagar la cuota de mantenimiento por las instalaciones recreativas de manera retroactiva, a partir de la fecha en que cada uno otorgó su escritura de compraventa. Ello, por virtud del lenguaje de la Escritura Núm. 139.

En relación con esto, el tribunal aclaró que, a pesar de que la Escritura Núm. 1, así como cada una de las escrituras de segregación y compraventa de los demandantes, había estipulado que el comprador asumiría los gastos de mantenimiento de las instalaciones recreativas una vez se hubiera entregado el 50% de las unidades del proyecto, “según se dispone en la escritura número ciento treinta y nueve (139) sobre condiciones restrictivas”¹³, dicha frase constituía un *error notarial*. Ello, debido a que la Escritura Núm. 139 establecía la obligación de cada dueño de pagar las cuotas de mantenimiento por las instalaciones recreativas desde que adquirió su respectiva residencia.

Por último, el Tribunal de Primera Instancia dedujo que la prueba desfilada había demostrado que, al momento de la compraventa, los demandantes tenían conocimiento de que las instalaciones recreativas no estaban construidas y, aun así, decidieron comprar.¹⁴ Por tanto, concluyó que estos no lograron demostrar que C & C Management actuara con dolo al momento de la contratación.

De igual manera, el foro primario concluyó que, a pesar de que las residencias del mencionado proyecto habían disminuido en valor, los demandantes no lograron establecer, mediante preponderancia de la prueba, que la disminución en el valor de las residencias, si alguno, se debiera a la venta realizada a la Administración de la Vivienda. A tales efectos, el tribunal apelado consignó en su sentencia que no le

¹³ Determinación de hecho núm. 61 de la *Sentencia Enmendada*, Apéndice del recurso, pág. 57.

¹⁴ Lo único que estaba construido era el portón de control de acceso de entrada a la urbanización, que se maneja con los *beepers* entregados a los residentes.

mereció credibilidad el testimonio de la perito de los demandantes, señora Lourdes N. Cruz.

Por el contrario, al tribunal le mereció credibilidad el testimonio del perito de C & C Management, José Roberto Pérez Collado, quien demostró que la depreciación se debió a múltiples factores que afectaban el valor de las viviendas en Puerto Rico desde hacía varios años.

De igual forma, el Tribunal de Primera Instancia coligió que los demandantes tampoco habían logrado establecer, mediante preponderancia de la prueba, los daños y perjuicios reclamados, ni el nexo causal entre los daños alegados y la falta de construcción de las instalaciones recreativas. Tampoco pudieron probar el nexo causal entre los presuntos daños y la venta de las 24 casas a la Administración de Vivienda Pública. El tribunal enfatizó que ni siquiera demostraron problema alguno de seguridad en la urbanización.

Hay que señalar que el Tribunal de Primera Instancia aseveró que los demandantes no habían solicitado el cumplimiento específico del contrato entre las partes, por lo que nada debía proveer al respecto.

En suma, el foro sentenciador declaró sin lugar la demanda y también la reconvención.

Inconforme, los demandantes instaron el presente recurso de apelación, en el que formularon los siguientes señalamientos de error:

Primer error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el contenido de las cláusulas presentes en cada una de las Escrituras de Segregación y Compraventa otorgadas por los apelantes, con posterioridad a la Escritura de Condiciones Restrictivas del Proyecto Veredas del Mar, es un error notarial que no genera derechos u obligaciones, estando por encima las escrituras de condiciones restrictivas inscritas en el Registro de la Propiedad antes que cada demandante comprara su propiedad. La cláusula en cuestión expresa:

La parte vendedora construirá las facilidades recreativas que se compondrán de piscina, "gazebo", cancha de baloncesto, dos áreas para juego de niños, área de recreo pasivo y áreas de caminar, en adelante: "LAS FACILIDADES". Por la presente la

parte compradora como miembro de la Asociación de Residentes Veredas del Mar Inc., se obliga a otorgar la escritura traslativa de dominio recibiendo él o los predios donde ubican las facilidades y asumirá los gastos por concepto de mantenimiento de las mismas, una vez se haya entregado el cincuenta por ciento (50%) de las unidades del proyecto, según se dispone en la escritura ciento treinta y nueve (139) sobre condiciones restrictivas que se describe en el hecho primero de la presente escritura.

Segundo error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la parte apelante está obligada a pagar la cuota de mantenimiento en forma retroactiva desde que se otorgaron las escrituras de segregación y compraventa, una vez la parte apelada establezca la cuota de mantenimiento mediante una reunión con la junta de directores con quórum y termine todas y cada una de las facilidades vecinales y recreativas que faltan por construir y obtenga el permiso de uso de éstas. El mismo TPI determinó que “la parte apelada no puede exigir el cumplimiento del pago de una cuota de mantenimiento sin siquiera cumplir desde el 2014 con la terminación de las facilidades recreativas y vecinales que se comprometió a construir y que en virtud del Reglamento de Planificación Número 3 tenía que construir al completar el cincuenta por ciento (50%) del total de las proyectadas unidades de vivienda. Es decir, el construir el 50% de las unidades de vivienda, la construcción, instalación y funcionamiento de las facilidades vecinales deberían estar terminadas y no se cumplió con este requisito”. Apéndice IV, Página 70.

Tercer error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia en la evaluación del testimonio de los apelantes al determinar que no solicitaron el cumplimiento específico del contrato entre las partes, por lo que nada tenía que proveer.

Cuarto error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que los apelantes no demostraron daños y perjuicios ni su nexo causal entre los alegados daños y la no construcción de las facilidades vecinales o comunales o la venta de las veinticuatro casas a la Administración de Vivienda Pública.

Quinto error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia en la evaluación de la prueba pericial de la parte demandante al determinar que no le mereció credibilidad el testimonio de la perito Lourdes N. Cruz por el hecho de no haber entrevistado ninguna persona, ni haber llevado a testificar a alguna persona que no haya comprado alguna residencia en la Urbanización Veredas del Mar por razón de que 24 unidades hayan sido vendidas a una entidad pública y no encontrar un nexo causal entre los daños y una merma en el valor del proyecto.

Sexto error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al mantener en su Sentencia Enmendada la determinación número 88 en lo

referente a que “el codemandante Edwin Gabriel Vega Montalvo falleció y la demandante no sustituyó a este por su sucesión.”¹⁵

Debemos apuntar que, a pesar de objetar la apreciación de la prueba del foro primario, los demandantes informaron la imposibilidad de proveer a este Tribunal una transcripción de la prueba oral, por lo que solicitaron la continuación de los procedimientos en cuanto a los señalamientos de error que no requiriesen la evaluación de dicha prueba. Por ello, el 24 de enero de 2020, este Foro Apelativo dictó una *Resolución* en la que entendió renunciados el tercer, cuarto y quinto señalamiento de error. De tal forma, anticipamos que habríamos de examinar y adjudicar únicamente los dos primeros señalamientos de error, según formulados.

Por su parte, en el *Alegato en Oposición a Solicitud de Apelación*, C & C Management, básicamente, esgrimió que la urbanización está sujeta a unas condiciones restrictivas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, que la autorizan a cobrar la cuota del mantenimiento por las instalaciones recreativas desde que cada propietario adquirió la residencia mediante la escritura de segregación y compraventa. Por ello, petitionó que este Tribunal confirmara la parte del dictamen aquí apelado.

Tras el anterior trasfondo procesal, es preciso identificar el marco doctrinal vigente relativo a las servidumbres en equidad y sus condiciones restrictivas que aplica al recurso que nos ocupa.

II

A

Constituye un principio básico de nuestro ordenamiento que la propiedad se presume libre de cargas y gravámenes. Sin embargo, se permiten pactos que establezcan límites y condiciones al derecho de

¹⁵ En la discusión de este señalamiento de error, los apelantes reconocen que, en la *Sentencia Enmendada* apelada, el foro primario eliminó la previa desestimación de la demanda, decretada en cuanto a dicha parte. Es decir, reconocen que la sustitución de parte fue realizada conforme a derecho. Por tanto, no es necesario discutir dicho señalamiento de error.

dominio. *Rodríguez et al. v. Gómez et al.*, 156 DPR 307, 311-312 (2002). Las servidumbres en equidad, también conocidas como condiciones restrictivas o restricciones voluntarias, son limitaciones al derecho de propiedad. *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc. v. Calos Weber, et al.*, 2019 TSPR 137, 203 DPR __ (2019).

Las servidumbres en equidad contienen condiciones restrictivas constituidas unilateralmente por el urbanizador, que limitan las facultades de los futuros adquirentes en cuanto al uso destinado y las edificaciones permisibles en la finca gravada. *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, 189 DPR 729, 736 (2013).

Para asegurar la validez y eficacia de las servidumbres en equidad, se requiere que las condiciones restrictivas que esta impone sean razonables, que se establezca como parte de un plan general de mejoras, que conste de forma específica en el título de la propiedad y que se inscriba en el Registro de la Propiedad. *Park Tower, S.E. v. Registradora*, 194 DPR 244, 252 (2015); *Rodríguez et al. v. Gómez et al.*, supra, pág. 312.

Una vez inscritas en el Registro de la Propiedad, las restricciones constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*. Entonces, se 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. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 535 (2002); *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 352-353 (1986).

En virtud de lo anterior, las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad se considera un contrato entre las partes, “ya sea porque estas acuerdan gravar sus propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se puede efectuar sobre éstas, **o porque adquirentes posteriores de la propiedad gravada, conociendo las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a ellas.**” *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 384

(2003). (Énfasis nuestro). Tales adquirientes tienen el deber de cumplir con las condiciones restrictivas impuestas mediante la servidumbre. *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, supra, pág. 73.

Así que, reconocida la validez y vigencia de una servidumbre en equidad, “los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo aceptado al que las partes aceptaron someterse al adquirir la propiedad gravada”. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 385. Ello, con el propósito de preservar la autonomía de la voluntad de las partes, reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. *Id.* Por tal razón, los tribunales no poseen autoridad para soslayar dicha voluntad, salvo que esta sea contraria a la ley, a la moral o al orden público. *Id.*

B

En la Escritura Núm. 49, otorgada el 10 de mayo de 2005, C & C Management estableció unas condiciones restrictivas de edificación y uso en la urbanización Veredas del Mar. En lo pertinente, dispuso que:

SEGUNDO: (...) *Las restricciones constituidas en virtud del presente instrumento se aplicarán y afectarán cada predio a segregarse únicamente y a partir de la fecha en que sea efectuada su correspondiente segregación y venta en los términos aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico. Queda establecido que dichas restricciones constituirán un gravamen para el uso de los predios a segregarse y obligarán en todas sus partes a sus titulares, causahabientes, o sucesores en título.*

Todas las unidades residenciales del proyecto estarán sujetas a las condiciones restrictivas constituidas mediante la presente escritura.

.....

V: La “PROPIETARIA” construirá las facilidades de acceso controlado al proyecto y se hará cargo del mantenimiento de las mismas hasta que se venda el sesenta por ciento (sic) (60%) de las unidades del proyecto. Una vez se haya vendido el sesenta por ciento (sic) (60%) de las unidades la Asociación de Vecinos y/o la entidad que represente a dichos vecinos asumirá el pago de *mantenimiento de las facilidades del acceso controlado.*

Autos originales, Exhibit LVIII. (Cursivas nuestras).

Poco después, mediante la Escritura Núm. 139 otorgada el 11 de noviembre de 2005, C & C Management expresamente dispuso, en lo concerniente, que:

SEGUNDO: La presente escritura complementa las condiciones restrictivas de edificación y uso constituidas con fecha diez (10) de mayo de dos mil cinco (2005) mediante la escritura número cuarenta y nueve (49) ante el Notario Fedante, inscrita al folio ochenta y tres (83) del tomo ochocientos ochenta y seis (886), finca número treinta mil ochenta y nueve (30,089) de Cabo Rojo, inscripción tercera (3ra).

TERCERO: (...). *Las restricciones constituidas en virtud del presente instrumento se aplicarán y afectarán cada predio a segregarse únicamente y a partir de la fecha en que sea efectuada su correspondiente segregación y venta en los términos aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico.* Queda establecido que dichas restricciones constituirán un gravamen para el uso de los predios a segregarse y obligarán en todas sus partes a sus titulares, causahabientes, o sucesores en título.

Todas las unidades residenciales del proyecto estarán sujetas a las condiciones restrictivas constituidas mediante la presente escritura.

.....

DÉCIMO: Cuotas de mantenimiento

(A): **Obligación de pago:** (i) Todo Propietario o Residente de la urbanización estará obligado a pagar a la Asociación de Residentes (o al Desarrollador mientras la Asociación de Residentes no se encuentre en funciones) una cantidad o suma mensual (en adelante las "Cuotas de Mantenimiento"), para sufragar todos los gastos incurridos o a ser incurridos por la [A]sociación de Residentes o por el Desarrollador en la administración o mantenimiento de las Áreas Comunes, y Facilidades de la Urbanización; en la *operación y mantenimiento del sistema de acceso controlado*; en la dispensa de los servicios a ser brindados a los miembros por la Asociación de Residentes, incluyendo pero sin limitarse, a[l] pago de salarios y beneficios marginales a ser pagados a empleados de la Asociación de Residentes o del Desarrollador; pago a profesionales y a contratistas independientes a ser utilizados, de tiempo en tiempo, por la Asociación de Residentes o el Desarrollado[r], en el cumplimiento y desempeño de sus funciones y obligaciones de operación y administración de los asuntos de la Urbanización, según establecidos en esta escritura, en el Certificado de Incorporación de los Estatutos de la Asociación de Residentes y en las directrices, normas y reglas a ser promulgados, de tiempo en tiempo, por la Asociación de Residentes.

(ii) Sujeto a las disposiciones de esta escritura, las cuotas de mantenimiento pagaderas por cada Propietario serán establecidas inicialmente por el Desarrollador y, posteriormente, una vez se encuentre en funciones, por la Junta de Directores de la Asociación de Residentes anualmente y determinadas a principio de cada año fiscal, ...

(iii) La Junta de Directores de la Asociación de Residentes no podrá imponer cuotas de mantenimiento en exceso de Dos Mil Cuatrocientos Dólares (\$2,400.00) anuales, sin el

consentimiento y aprobación previa de tres cuartas partes (3/4) de los Miembros, obtenida en una reunión convocada y celebrada a tales efectos.

(iv) Ningún Propietario podrá librarse de su obligación de pagar las cuotas de mantenimiento correspondientes a su residencia por el mero hecho de renunciar al uso y disfrute de algunas o todas las Áreas Comunes y/o Facilidades, o por el abandono de su residencia.

(v) Mediante esta escritura el Desarrollador estable[ce] la cuota máxima de mantenimiento a ser pagada por cada Propietario en la suma de Mil Quinientos Dólares (\$1,500.00) anuales. Dicha cuota será pagadera en doce pagos iguales pagaderos mensualmente en forma consecutiva; deberá pagarse a la Asociación de Residentes (o el Desarrollador mientras la Asociación de [R]esidentes no se encuentre en funciones), dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

(B): **Imposición de Cuotas Especiales:** (...)

(C): **Creación de Gravamen y Obligación Personal de Pago de Cuotas de Mantenimiento y de Cuotas Especiales:** (i) La obligación del pago de las cuotas de mantenimiento y de las cuotas especiales de cada Propietario, así como de los intereses y recargos por retrasos atribuibles a dichas sumas (según se establecen en el inciso D siguiente), constituirán un gravamen especial, in rem, sobre el solar y/o residencia de dicho Propietario. La obligación del pago de las cuotas de mantenimiento y las cuotas especiales de cada propietario, así como los intereses por recargos atribuibles a dichas sumas, también constituirán una obligación personal de cada Propietario. (...).

Autos originales, Exhibit LIX. (Negrillas y subrayado en el original; cursivas nuestras).

Por último, en cada una de las escrituras de segregación y compraventa otorgadas por los demandantes para adquirir sus residencias se establece que la parte vendedora construirá instalaciones recreativas que se compondrán de piscina, gazebo, cancha de baloncesto, dos áreas para juego de niños, área de recreo pasivo, gimnasio equipado y áreas de caminar.¹⁶

A continuación, un ejemplo de la cláusula en cuestión, según expuesta en la Escritura Número 47 (Segregación y Compraventa) otorgada el 10 de diciembre de 2009, entre C & C Management y el

¹⁶ Tomamos conocimiento judicial de la *Sentencia* emitida en el recurso KLAN201901319, que destacó que tres (3) de las escrituras de segregación y compraventa no incluyeron el gimnasio equipado en la descripción de las instalaciones recreativas. Estas escrituras fueron la de los siguientes compradores: Braulio Enrique Aquino Del Toro y Magaly Joan Ortiz Santiago; Rafael Anibal Caro Caro y Leticia Rivera Porrata; y, Juan Ernesto Perea Rodríguez y Nancy Awilda Pagán Santiago.

matrimonio compuesto por el señor Ferdinand Colón Padilla y la señora Sharon Ivette Sanabria Vélez, ante el notario José L. Landrón Ramery:

NOVENO: La parte VENDEDORA construirá facilidades recreativas que se compondrán de: piscina, “gazebo”, cancha de baloncesto, dos (2) áreas para juego de niños, área de recreo pasivo, gimnasio equipado y áreas de caminar, en adelante: “LAS FACILIDADES”. Por la presente la parte COMPRADORA, como Miembro de la Asociación de Residentes Veredas del Mar Inc., se obliga a otorgar la escritura traslativa de dominio recibiendo él o los predios donde ubican “LAS FACILIDADES” y *asumirá los gastos por concepto de mantenimiento de las mismas, una vez se haya entregado el cincuenta por ciento (50%) de las unidades del proyecto, según se dispone en la escritura ciento treinta y nueve (139) sobre condiciones restrictivas que se describe en el hecho primero de la presente escritura.*

Autos originales, Exhibit LX. (Cursivas nuestras).

III

De entrada, reiteramos que, toda vez que los apelantes no presentaron una transcripción de la prueba oral, este Foro Apelativo entendió renunciados el tercer, cuarto y quinto señalamiento de error. Así pues, tomamos como correctas las determinaciones de hechos relacionadas con la apreciación de la prueba formuladas por el Tribunal de Primera Instancia. Aclarado este asunto, procedemos a discutir en conjunto los primeros dos señalamientos de error.

En el presente caso, el tribunal apelado resolvió que la Escritura Núm. 139, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,¹⁷ contenía ciertas restricciones sobre el proyecto Veredas del Mar, a las que todos los propietarios de la urbanización acordaron someterse al adquirir los lotes de terreno con las viviendas.

Una de esas restricciones es la obligación de pago de las cuotas de mantenimiento por las instalaciones recreativas. La referida Escritura Núm. 139, establece que dicho deber surge a partir del momento en que cada comprador adquirió su propiedad mediante la escritura de segregación y compraventa. Por ello, el foro primario concluyó que los residentes venían obligados a pagar, de manera

¹⁷ Véase Estudio de título de 24 de mayo de 2013. Autos originales, Exhibit LVII.

retroactiva, la cuota de mantenimiento por las instalaciones recreativas.

Sin embargo, resolvió que, previo a exigir el cumplimiento retroactivo del pago, C & C Management debía terminar la construcción de las instalaciones recreativas, conforme los requerimientos de la entonces Administración de Reglamentos y Permisos, y establecer el monto de la cuota de mantenimiento que los residentes tendrían que pagar para el sostenimiento de dichas instalaciones.

En su recurso, los apelantes arguyen que, conforme la interpretación del tribunal, C & C Management se beneficiaría del cobro de unas cuotas de mantenimiento para el sostenimiento de unas instalaciones recreativas que, al momento de cada compraventa y al presente, aún no están terminadas.¹⁸

En otras palabras, los apelantes reconocen su obligación de pagar las cuotas de mantenimiento por las instalaciones recreativas existentes en Veredas del Mar. Lo que cuestionan es el momento en que vienen obligados a cumplir con dicha obligación, que, a su entender, no debe ser de manera retroactiva a la fecha de la adquisición de las viviendas, sino a partir del momento que indica la cláusula incluida en sus escrituras de segregación y compraventa. Esta establece que el comprador asumirá los gastos de las instalaciones recreativas una vez se hubiera entregado el 50% de las unidades de vivienda del proyecto. Veamos.

En primer lugar, hay que señalar que en el presente caso no existe controversia sobre el hecho de que la finca principal, de la que surgen las segregaciones de los lotes vendidos a los apelantes, está sujeta a unas condiciones restrictivas contenidas en las Escrituras Núms. 49 y 139, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

¹⁸ El foro primario determinó que aún faltan por construir la cancha de baloncesto y una segunda área de juego de niños.

Por constar inscritas, dichas limitaciones gozan del principio de publicidad registral y, por ende, se le imputa conocimiento de estas a los apelantes.

Dichas restricciones expresamente establecen que estas aplicarán y **afectarán cada predio a segregarse únicamente y a partir de la fecha en que sea efectuada su correspondiente segregación y venta.**¹⁹ Como se observa, la voluntad del desarrollador es clara.

Todas las escrituras de segregación y compraventa de los apelantes disponen que los lotes están sujetos a las condiciones restrictivas constituidas en las Escrituras Núm. 49 y 139. Por ende, establece la obligación del comprador de pagar la cuota de mantenimiento al Desarrollador o a la Asociación de Residentes, según sea el caso, a partir de la fecha en que cada propietario otorgó la escritura de segregación y compraventa.

La contención de los apelantes, referente a que sus escrituras de segregación y compraventa estipulan que el comprador asumirá los gastos de las instalaciones recreativas una vez se hubiera entregado el 50% de las unidades de vivienda del proyecto, no implica que las condiciones restrictivas previamente establecidas hubieran sido modificadas.

Las condiciones restrictivas impuestas sobre el proyecto mediante las Escrituras Núm. 49 y 139, no condicionan el pago de la cuota de mantenimiento por las instalaciones recreativas al hecho de que se hubiera entregado el 50% de las viviendas.

Es la autorización para el desarrollo preliminar de las instalaciones vecinales del proyecto la que exige que las instalaciones recreativas estuvieran construidas y fueran transferidas a la

¹⁹ La única excepción se establece en la Escritura Núm. 49, en lo concerniente al pago del mantenimiento del acceso controlado, que será obligación de los propietarios a partir de que se hubiere vendido el 60% de las unidades de vivienda del proyecto. Sobre ello no se ha presentado controversia alguna ante este Tribunal.

asociación de residentes antes de que se expidiera el permiso de uso del último 50% de las unidades de vivienda.

Como mencionamos, según el informe del perito Ángel C. García Toro, para el 14 de diciembre de 2016, el 50.83% de las viviendas contaban con un permiso de uso, pero C & C Management aún no había completado la construcción de las instalaciones vecinales. Sin embargo, dicha desarrolladora ya había comenzado la venta de los lotes del proyecto. Por ello, el foro sentenciador requirió que C & C Management terminara la construcción de las instalaciones recreativas, previo a establecer el monto del pago de la cuota de mantenimiento por dicho concepto.

No obstante, el foro *a quo* preservó la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas y, por ende, reconoció que el pago de las cuotas de mantenimiento de las instalaciones recreativas era exigible desde el momento de la compraventa de los lotes.

En este sentido, coincidimos con el tribunal primario en que la cláusula novena de la escritura de segregación y compraventa previamente transcrita constituyó un error en la redacción de la escritura, que no generó derechos distintos o adicionales a los previamente inscritos. Según expuesto, las servidumbres en equidad debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad le son oponibles a todos los futuros adquirentes. Esto es, la persona que adquiere una propiedad sujeta a una servidumbre en equidad tiene las limitaciones inscritas.

De conformidad con las determinaciones de hechos del foro sentenciador, los apelantes no demostraron que la Escritura Núm. 139, así como tampoco la Escritura Núm. 49, fueran contrarias a la ley, la moral o el orden público. Entonces, no puede haber duda de que la finalidad de cada una de las escrituras de segregación y compraventa es que el pago de las cuotas de mantenimiento de las instalaciones recreativas se efectuara conforme a lo dispuesto en la

Escritura Núm. 139; es decir, a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de segregación y compraventa.

Así que, al encontrarnos ante una servidumbre en equidad válida y vigente, los tribunales tenemos el deber de hacer cumplir a cabalidad el acuerdo al que las partes aceptaron someterse al adquirir una propiedad gravada. En su consecuencia, colegimos que no se cometieron los primeros dos señalamientos de error. Por consiguiente, procede confirmar aquella parte de la sentencia enmendada apelada que declaró sin lugar la demanda.

IV

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos aquella parte de la *Sentencia Enmendada* emitida y notificada el 7 de noviembre de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, que declaró sin lugar la demanda de *injunction* preliminar, incumplimiento de contrato, y daños y perjuicios, presentada por los apelantes.

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

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