

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**TRIBUNAL DE APELACIONES**  
**PANEL III**

Roberto J. Trápaga  
Fonalledas

Apelante

vs.

Dr. Ezer Camacho  
Rodríguez, su esposa  
Fulana de Tal, y la  
Sociedad Legal de  
Gananciales compuesta  
por ambos; Dorado  
Beach East  
Homeowner's  
Association, Inc.

Apelados

KLAN202000470

**APELACIÓN**

procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Bayamón

Sobre: *Injunction*  
Preliminar y  
Permanente;  
Servidumbre en  
Equidad

Civil Núm.:  
BY2019CV04501

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto.

Rivera Colón, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2020.

Comparece el señor Roberto Jaime Trápaga Fonalledas (Sr. Trápaga Fonalledas), mediante recurso de apelación. Solicita que revisemos la Sentencia dictada el 29 de enero de 2020, enmendada el 30 de enero y 3 de febrero del mismo año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). Además, el apelante cuestiona la Sentencia dictada por el TPI el 10 de marzo de 2020. Mediante sus dictámenes, el TPI declaró Ha Lugar la moción de sentencia sumaria presentada por Dorado Beach East Homeowners Association, Inc. (Dorado Beach) y la solicitud de sentencia sumaria presentada por el doctor Ezer Camacho Rodríguez (Dr. Camacho Rodríguez), en las que desestimó la causa de acción en su totalidad. Asimismo, declaró No Ha Lugar la

Número Identificador

SEN2020 \_\_\_\_\_

solicitud de sentencia sumaria instada por el Sr. Trápaga Fonalledas.

Examinadas las comparecencias de las partes, procedemos con la disposición del presente recurso.

**-I-**

El 8 de agosto de 2019, el Sr. Trápaga Fonalledas instó una Demanda de *injuction* preliminar y permanente, y servidumbre en equidad contra el Dr. Camacho Rodríguez y Dorado Beach.<sup>1</sup> Alegó que residía en la Urbanización Dorado Beach East y su residencia colindaba con la del Dr. Camacho Rodríguez. Sostuvo que ambas propiedades estaban sujetas a las condiciones restrictivas de edificación constituidas en la Escritura Número 644 ante la notaria Marilyn Burgos Márquez del 23 de octubre de 1996. Señaló que a mediados de mayo de 2019 el Dr. Camacho Rodríguez comenzó una construcción en su residencia y los planos fueron aprobados por el comité arquitectónico de la urbanización denominado como “Architectural Control Committee” (Comité).

Siguió alegando que, conforme a los términos de la Escritura, el Comité tenía obligación de aprobar un reglamento para establecer las normas aplicables a todo lo relativo a los estándares, guías y otros criterios necesarios para cumplir con los estilos arquitectónicos y de construcción en general, lo que nunca hizo. Arguyó que los planos aprobados por el Comité para la remodelación de la residencia del Dr. Camacho Rodríguez, sin contar con reglamentación alguna, violaban las condiciones restrictivas de la escritura, particularmente, los límites de los linderos. Además, expresó que el Comité no podía aprobar planos sin contar con un reglamento. Por lo que, la aprobación de los

---

<sup>1</sup> La demanda se enmendó el 16 de septiembre de 2019 a los fines de incluir a Dorado Beach como demandado en la reclamación. Véase Apéndice del escrito de apelación, págs. 91-145.

planos era nula y la construcción no había sido aprobada conforme a derecho.

Por lo anterior, solicitó que se declarara con lugar el *injunction* preliminar y permanente; que se invalidara la aprobación de los planos; que se ordenara la paralización de la construcción; y que se ordenara al Dr. Camacho Rodríguez a corregir toda construcción hecha en contravención de la Escritura.<sup>2</sup>

Luego de varias incidencias procesales, el 24 de diciembre de 2019 Dorado Beach presentó una “Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial”. En su moción, alegó que, como cuestión de derecho, procedía que se dictara sentencia sumaria a su favor, ya que no existía controversia de que en la Urbanización Dorado Beach existía un reglamento hacía más de 23 años para la aprobación de los proyectos de construcción y que bajo el mismo se habían concedido más de 280 aprobaciones de construcciones. Además, arguyó que el lenguaje de la cláusula *Ninth* (e) de la Escritura de Servidumbre no obliga a que se adopte un reglamento de arquitectura. Añadió que, en la declaración jurada del Ingeniero Méndez Monserrate, miembro del Comité, éste declaró bajo juramento que el reglamento al que se refiere la escritura y que utiliza el Comité es el reglamento titulado “Property Improvements Constructions Requirements and Procedures”. Finalmente, argumentó que las restricciones a la aprobación de los planos de construcción emanan, en primera instancia, de la propia escritura, por lo que la adopción o no de un reglamento no invalidan las decisiones del Comité. Por todo lo anterior, solicitó que se dictara sentencia sumaria parcial declarando que si existe un reglamento

---

<sup>2</sup> El 28 de octubre de 2019 el foro primario emitió Sentencia Parcial en la que acogió la solicitud de desistimiento voluntario de la causa de acción de *injunction* preliminar y permanente presentada por el Sr. Trápaga Fonlledas. Véase Apéndice del escrito de apelación, pág. 159.

en Dorado Beach para la aprobación de construcciones o modificaciones.

Por su parte, el 10 de enero de 2020 el Dr. Camacho Rodríguez interpuso un escrito titulado “Urgente Moción del Co-Demandado Dr. Camacho para que se dicte Sentencia Sumaria Total y para que se Ordene la Paralización de los Procedimientos en este caso hasta que esta Solicitud haya sido Adjudicada”, en la que apoyó la mayoría de sus planteamientos en la moción de sentencia sumaria presentada por Dorado Beach. Sobre las alegaciones en su contra, sostuvo que la aprobación de los planos se realizó conforme a la escritura de servidumbre y el reglamento que ha utilizado consistentemente el Comité. Indicó que, de los documentos que acompañan la moción de Dorado Beach claramente se puede concluir que no existe controversia sobre que el Comité inspecciona periódicamente su obra de construcción y no ha realizado señalamiento alguno. A su vez, incorporó las siguientes defensas:

*(i) el Demandante está obligado por la Escritura #644 a aceptar las determinaciones que haga el Comité Arquitectónico[...]; (ii) las alegaciones de la Demanda Enmendada son insuficientes para sobreponerse al efecto de la deferencia que merecen de parte del Poder Judicial las determinaciones realizadas por los organismos internos de estructuras constituidas por la vía contractual; (iii) la relación contractual existente entre los propietarios de fincas en DBE requiere que los propietarios y miembros de la Asociación agoten los procedimientos de las estructuras establecidas por la vía contractual y corporativa [...]; (iv) la Escritura #644 no impone una obligación de aprobar un “reglamento”; y (v) las condiciones restrictivas impuestas mediante la Escritura #644 son autoejecutables, [...].<sup>3</sup> (Citas Omitidas).*

En respuesta a las solicitudes de los apelados, el 22 de enero de 2020 el Sr. Trápaga Fonalledas presentó una “Moción para que se dicte Sentencia Sumaria a Favor del Demandante y Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial de la Asociación”. En cuanto a su solicitud de sentencia sumaria, alegó que Dorado

---

<sup>3</sup> Véase escrito en solicitud de sentencia sumaria presentado por el Dr. Camacho Rodríguez en el Apéndice del escrito de apelación, pág. 287.

Beach admitió en su solicitud de sentencia sumaria que la aprobación del reglamento es una obligación contenida en la Escritura y que el reglamento de Dorado Beach no contiene ninguna regulación arquitectónica como dispone la escritura. Señaló que antes del Comité aprobar los planos del Dr. Camacho Rodríguez debió adoptar un reglamento arquitectónico. Indicó que el Comité empleó criterios unilaterales y arbitrarios, que no están contenidos en ningún documento, para la aprobación de los trabajos en la residencia del Dr. Camacho Rodríguez. Arguyó que la aprobación de los planos de construcción le arrebató su vista al campo de golf y le quita su privacidad. Por lo que, solicitó que se ordenara la paralización inmediata de las obras del Dr. Camacho Rodríguez y que ordenara su demolición o se reviertan al estado original o se ejecutaran modificaciones en la construcción.

En su oposición a la solicitud de sentencia sumaria de Dorado Beach, sostuvo que conforme a la escritura no existe prohibición alguna que le impidiera acudir a los tribunales mediante un *injunction*. Explicó que, aunque reconoce que el reglamento utilizado por el Comité cumple con las condiciones restrictivas de la Escritura, este reglamento no contiene nada sobre diseño arquitectónico como manda la cláusula *Ninth* (e) de la escritura. A su vez, planteó que la declaración jurada del Ing. Méndez Monserrate era inadmisibles puesto que este testigo no fue anunciado para declarar dentro de los términos del descubrimiento de prueba. Ante el incumplimiento de Dorado Beach para anunciar el testimonio del ingeniero para el juicio, estaba impedido de presentar su declaración jurada en la solicitud de sentencia sumaria.

Así las cosas, el 29 de enero de 2020 el TPI dictó la Sentencia Sumaria Parcial apelada, mediante la cual declaró Ha Lugar la “Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial” presentada por

Dorado Beach, desestimó la demanda contra esta parte y denegó la solicitud de sentencia sumaria presentada por el apelante.<sup>4</sup> Así, el foro primario determinó que los siguientes hechos alegados en la demanda no estaban en controversia:

*El Dr. Camacho y su esposa son vecinos colindantes de la parte demandante en la urbanización conocida como Dorado Beach East en Dorado.*

*Ambas propiedades están sujetas a condiciones restrictivas de edificación según se han constituido mediante la escritura número seiscientos cuarenta y cuatro (644), ante la Notario Marilyn Burgos Márquez, el 23 de octubre de 1996 (en adelante la “Escritura”). Copia fiel y exacta de dicha escritura se aneja a esta Demanda. Exhibit I.*

*La Escritura constituye, además, una Asociación de Residentes llamada Dorado Beach Homeowner’s Association, Inc. (en adelante la “Asociación”), quien se incluye como codemandada.*

*La Escritura, adicionalmente, constituyó un comité de control arquitectónico que se denomina “Architectural Control Committee” (en adelante el “Comité”).*

*El Comité se compone por tres (3) miembros en total. Los titulares de la Asociación escogen un (1) miembro del Comité, y el dueño del Proyecto, Legends of Dorado Beach, S.E., elige los dos (2) restantes miembros.*

*El Comité está en funciones, ocupando sus cargos dos personas, con una vacante. Actualmente ejerciendo sus cargos se encuentran los señores Orlando Méndez Monserrate y Fernando González Díaz.*

*Todo plano o especificación para cualquier reforma de una propiedad inmueble sujeta a la Escritura tiene que ser aprobado por el Comité con anterioridad al comienzo de las obras.” . . .*

*La Escritura dispone, en parte: “The Control Committee shall from time to time adopt and promulgate such rules and regulations regarding the form and content of plans and specifications and construction drawings to be submitted for its approval and shall publish from time to time such statements of policy, standards, guidelines, and schedule of reasonable fees for review and establish such criteria relative to architectural styles or details, or other related matters, as it may consider necessary or appropriate from time to time.”*

---

<sup>4</sup> La aludida Sentencia fue enmendada el 30 de enero de 2020 y el 3 de febrero de 2020. Véase Apéndice del escrito de apelación, págs. 649-664 y 758-765.

Además, determinó que los siguientes hechos narrados en la declaración jurada del Ingeniero Méndez Monserrate, miembro del Comité de Dorado Beach, tampoco estaban en controversia:

*Que el Comité de Arquitectura actúa y ha actuado primero de conformidad con la Escritura de Servidumbre en Equidad Número 644 ante la Notario Marilyn Burgos, de 23 de octubre de 1996, porque la misma es vinculante para los titulares de Dorado y el Comité de Arquitectura.*

*Que de conformidad con dicha Escritura 644 el Comité implementa las restricciones de construcción utilizando las restricciones establecidas en la propia Escritura y contando con un Reglamento titulado "Property Improvements and Procedures", adoptado desde el año 1996, al igual que las formas o formularios de aprobación de mejoras, minutas escritas de reuniones del Comité e inspecciones oculares.*

*Que la aplicación de lo anterior se hace de la misma forma para todos los titulares y que así se hizo en el caso del Dr. Camacho.*

*Que en los pasados 23 años se han aprobado un total aproximado de 280 permisos para construcción en Dorado Beach East.*

*Que esta es la primera vez que se cuestiona la autoridad del Comité de Arquitectura para aprobar mejoras o remodelaciones.*

*Que la aprobación de los planos de Camacho se hizo primero conforme a la escritura de servidumbre y segundo conforme a la reglamentación que se ha utilizado consistentemente para todos los otros casos en Dorado.*

A base de las determinaciones de hechos incontrovertidos antes descritas, sostuvo que la única controversia versaba sobre si el Reglamento de Dorado Beach cumplía con los requisitos de la Escritura. Sobre ello, expresó que el apelante podía tener una diferencia de criterio sobre si el aludido reglamento es el adecuado según la Escritura de Servidumbre, pero si existe un reglamento, que es el utilizado por Dorado Beach en cumplimiento con su escritura. Sobre las determinaciones del Comité, concluyó que éstas merecían deferencia por tratarse de una organización de carácter privado. En cuanto a la cláusula *Ninth* (e) de la Escritura, resolvió que su lenguaje no es mandatorio, que delega al Comité la

facultad de aprobar reglamentos cuando es necesario (“necessary and appropriate”), que no hay una fecha específica para aprobar reglamentos y que no existía controversia de que el Comité había aprobado el Reglamento que ha entendido necesario y apropiado para Dorado Beach. Por lo anterior, desestimó la demanda contra Dorado Beach.

Posteriormente, el 10 de marzo de 2020 el foro primario dictó Sentencia Sumaria, en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:<sup>5</sup>

*1. La Escritura 644 aplica a todo el Proyecto incluyendo los Lotes 361 y 362. En autos obra una copia de dicha escritura y no hay controversia en cuanto a su autenticidad.*

*2. La Escritura Número 644, dispone, entro otras cosas:*

*The Control Committee shall from time to time adopt and promulgate such rules and regulations regarding the form and content of plans and specifications and construction drawings to be submitted for its approval and shall publish from time to time such statements of policy, standards, guidelines, and schedule of reasonable fees for review and establish such criteria relative to architectural styles or details, or other related matters, as it may consider necessary or appropriate from time to time. Escritura Número 644, cláusula 9(e), p. 24.*

*3. DBE es una corporación sin fines de lucro, debidamente inscrita ante el Departamento de Estado de Puerto Rico, con el registro número 28814.*

*4. DBE estableció el Comité de Control a que se refiere la Escritura Número 644 para llevar a cabo las funciones especificadas en dicha escritura. (Declaración Jurada de Ing. Méndez Monserrate, Exhibit IV de la Moción de DBE.)*

*5. La Escritura Número 644 no dispone taxativamente que el Comité de Control tiene que aprobar un Reglamento Arquitectónico.*

*6. El Comité de Control aprobó hace más de veinte (20) años un reglamento titulado “Property Improvements Construction Requirements and Procedure”. El reglamento se identifica como bajo “Dorado Beach East Homeowners Association, Dorado Beach East Architectural Committee” y se aplica de la misma forma*

<sup>5</sup> Cabe destacar, que esta sentencia solo se limitó a resolver la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Dr. Camacho. Véase Apéndice del escrito de apelación, págs. 808-818.

*para toda construcción a llevarse a cabo en el Proyecto (Dorado Beach East). Copia de dicho documento obra en autos y no hay controversia en cuanto a su autenticidad. El mismo ha sido aplicado por el Comité de Control a todas las obras que se han llevado a cabo en el Proyecto desde que fuese adoptado. (Moción de DBE, Declaración Jurada de Ing. Méndez Monserrate, Exhibit IV y Exhibit III.)*

*7. El Comité de Control utiliza el “Property Improvements Construction Requirements and Procedure” como Reglamento para poner en vigor las condiciones restrictivas establecidas en la Escritura Número 644. (Declaración Jurada de Ing. Méndez Monserrate, Exhibit IV).*

*8. Los planos para las obras a llevarse a cabo por Camacho en Dorado Beach East 362 fueron preparados por el Arquitecto García Cosculluela, quien los sometió al Comité de Control y obtuvo la aprobación del Comité de Control para ellos y las obras de construcción. (Exhibit III de la Moción de DBE)*

*9. El Comité de Control impartió dicha aprobación tomando en consideración el reglamento titulado “Property Improvements Construction Requirements and Procedure”, y las disposiciones sobre condiciones restrictivas y servidumbres de la Escritura Número 644. El Comité de Control ha aplicado de manera consecuente las normas de reglamentación antes mencionadas, incluyendo la evaluación y ulterior aprobación de las obras de mejoras que Camacho realiza en el Lote 362. (Declaración Jurada de Ing. Méndez Monserrate, Exhibit IV de la Moción de DBE.)*

*10. La Escritura Número 644 no establece ni reconoce derechos de vista a favor de Trápaga.*

*11. La Escritura Número 644 no requiere una ubicación particular para el garaje de la Propiedad de Camacho y no impide que Camacho ubique la estructura de su garaje donde la ubicaron los planos aprobados por el Comité de Control.*

*12. Camacho sometió, por conducto del Arquitecto García Cosculluela una solicitud de permiso de construcción ante la Oficina de Gerencia de Permisos (“OGPE”) y obtuvo un permiso de construcción. (Exhibit III, Moción de Camacho.) Camacho colocó en la estructura que radica en el Lote 362 el letrero de notificación pública requerido por OGPE. (Exhibit II, Moción de Camacho.)*

*13. El Comité de Control procura que se realicen inspecciones oculares de las obras de construcción (Declaración Jurada de Ing. Méndez Monserrate, Exhibit IV de la Moción de DBE) y recibió informes de inspecciones de las obras de construcción que se llevan a cabo por Camacho, preparados por José E. Velázquez. (Exhibit III de la Moción de DBE).*

14. La construcción llevada a cabo en Dorado Beach East 362 observa los límites de seis (6) pies de distancia que la Escritura Número 644 exige se observen entre estructuras y colindancias. (Moción de Sentencia Sumaria de Camacho, pár. 2.3, págs. 6 y 7; concesión y desistimiento parcial por parte de Trápaga en su Oposición a la Moción de Sent. Sum. de Camacho, pár. 33, pág. 6)

15. Las obras de construcción en el Lote 362 han sido objeto de inspección por parte de un representante del Comité de Control. (Anejo III de la Moc. de Sent. Sum. DBE)

16. Trápaga le hizo señalamientos al Ingeniero Méndez Monserrate sobre las obras de construcción que se llevaban a cabo por Camacho, lo que resultó en que el Comité de Control requiriese ciertos cambios en dichas obras. (Exhibit IV de la Moc. de Sent. Sum. de DBE).

En síntesis, resolvió que la Escritura no exige la adopción de un reglamento arquitectónico y el Tribunal no había sido persuadido de que se debía llegar a dicha conclusión. Señaló que el reglamento adoptado por el Comité cumple con la escritura de servidumbre. Concluyó que en vista de que no estaba en controversia que cuando se autorizaron las obras de construcción del Dr. Camacho Rodríguez el Comité aplicó dicho reglamento, por lo que la reclamación contra el Dr. Camacho Rodríguez tenía que ser desestimada al igual que la Dorado Beach.

Insatisfecho con las determinaciones del foro primario, el 14 de febrero de 2020, el Sr. Trápaga Fonalledas presentó una moción de reconsideración y solicitud de hechos adicionales.<sup>6</sup> Por su parte, el 27 de febrero de 2020, Dorado Beach instó su oposición a la moción de reconsideración.<sup>7</sup>

El 10 de marzo de 2020, el foro primario emitió una Resolución y declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración y solicitud de determinaciones de hechos adicionales.<sup>8</sup>

Inconforme aun, el 15 de julio de 2020, Trápaga Fonalledas compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante el presente

<sup>6</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 768-795.

<sup>7</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 796-804.

<sup>8</sup> Apéndice del escrito de apelación, págs. 805-807.

recurso de apelación y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

*Erró el Tribunal de Instancia al declarar ha lugar las Mociones de Sentencia Sumaria de la Asociación de Residentes de Dorado Beach East y el Dr. Ezer Camacho Rodríguez cuando debió estimar la Moción de Sentencia Sumaria y Oposición del Sr. Roberto Trápaga Fonalledas.*

*Erró el Tribunal de Primera Instancia en su interpretación legal de la Escritura de Condiciones Restrictivas de Dorado Beach East.*

*Erró el Honorable Tribunal de Instancia en ambas Sentencias Sumarias puesto que hubo error manifiesto en la apreciación de los hechos y el derecho presentada por el Sr. Roberto J. Trápaga Fonalledas en su Moción de Sentencia Sumaria y Oposición.*

*Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que no existen controversias de buena fe sobre hechos materiales.*

*Erró el Tribunal de Primera Instancia al haber tomado en consideración prueba inadmisibile en el juicio para resolver las Mociones de Sentencia Sumaria.*

El 14 de agosto de 2020, el Dr. Camacho compareció ante este Foro mediante un escrito titulado “Alegato del Apelado”. El mismo día, Dorado Beach también compareció mediante un “Alegato en Oposición a Apelación”.

**-II-**

**-A-**

La sentencia sumaria es el mecanismo procesal, cuyo fin es acelerar la tramitación de los casos, permite disponer de ellos sin celebrar un juicio. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 166 (2011). Los tribunales pueden dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015). Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si

alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

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

La Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a), establece que la moción de sentencia sumaria deberá contener lo siguiente:

1. *Una exposición breve de las alegaciones de las partes;*
2. *los asuntos litigiosos o en controversia;*
3. *la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;*
4. *una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;*
5. *las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y*
6. *el remedio que debe ser concedido.*

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

Asimismo, la Regla 36.5 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V., R. 36.5, faculta a las partes a sustentar sus alegaciones mediante la presentación de declaraciones juradas. Sobre ello, la aludida regla establece lo siguiente:

*[l]as declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción se basarán en el conocimiento personal del o de la declarante. Contendrán aquellos hechos que serían admisibles en evidencia y demostrarán afirmativamente que el o la declarante está cualificado para testificar en cuanto a su contenido. [...] El tribunal podrá permitir que las declaraciones juradas se complementen o se impugnen mediante deposiciones o declaraciones juradas adicionales.*

Al considerar una solicitud de sentencia sumaria, se tomarán por ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que presente la parte promovente. *Díaz Rivera v. Srio. de Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). Cualquier inferencia que surja de los hechos incontrovertidos debe efectuarse de la forma más favorable a la parte promovida. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 130 (2012). No se debe dictar sentencia sumaria si: “(1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que

no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede”.

*Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al., supra*, a la pág. 757.

En torno al análisis que le corresponde realizar al Tribunal de Apelaciones al momento de revisar la denegatoria o la concesión de una moción de sentencia sumaria, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció que, al estar regidos por la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, debemos aplicar “los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario”. Íd., pág. 118. Ahora bien, no nos corresponde considerar prueba que no se presentó ante el TPI ni adjudicar los hechos materiales que están en controversia, ya que eso le incumbe al foro primario luego de celebrar un juicio en su fondo. Íd. Lo que nos atañe es revisar si la moción y su oposición cumplen con los requisitos de la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, así como examinar si existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, a tenor de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4, exponerlos concretamente, así como los que están incontrovertidos. Íd. Dicha determinación podemos hacerla en la Sentencia que disponga del caso, haciendo referencia “al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia”. Íd. Por último, nos corresponde revisar de *novo* si el tribunal de primera instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. Íd., a la pág. 119.

**-B-**

Los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. Las obligaciones derivadas de un contrato tendrán fuerza de ley para las partes, y

deberán cumplirse según se hayan delimitado. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Una vez las partes acuerdan mediante su consentimiento libre y voluntario, obligarse a cumplir determinadas prestaciones, surge entonces el contrato. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, 581-582 (2000).

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

Para su validez, “se requiere que las limitaciones sean razonables, se establezcan como parte de un plan general de mejoras, consten de forma específica en el título y se inscriban en el Registro de la Propiedad.” *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 535 (2002). Así pues, “las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad adquieren un rango de *contratos privados de naturaleza real*”, ya que al ser inscritas en el Registro de la Propiedad se consideran derechos oponibles *erga omnes*. (Énfasis en el original.) *Íd.*; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, 353. Ello crea una relación de servidumbres recíprocas en la que cada lote es predio dominante y a la vez sirviente de los demás. *Íd.*

Dada su naturaleza contractual, al intentar determinar el alcance y significado de las condiciones restrictivas de una servidumbre en equidad el principio rector ha de ser la búsqueda de cuál era la voluntad real de las partes al establecerlas. *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, pág. 385; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra*. Esto es, lo esencial para interpretar las cláusulas restrictivas es precisar cuál era el verdadero fin que se persiguió al establecer la servidumbre en equidad. *Residentes Parkville v. Díaz, supra*, pág. 385. Salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público le corresponde a los tribunales “hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes, que se refleja en las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad válida y vigente”. *Íd.*, pág. 386.

### -III-

El Sr. Trápaga Fonalledas plantea que erró el TPI al interpretar que el Comité no tenía el deber de adoptar un reglamento arquitectónico antes de la aprobación del plano de construcción del Dr. Camacho Rodríguez, ignorando las cláusulas contractuales y el derecho aplicable. A su vez, aduce que el

Reglamento “Property Improvements Construction Requirements and Procedure” adoptado por el Comité no contiene disposición alguna sobre diseño arquitectónico. Por último, sostiene que el TPI no le atribuyó una interpretación correcta a la palabra “shall” de la cláusula *Ninth* (e) de la escritura, a pesar de que los apelados reconocieron que el Comité tiene la obligación de aprobar un reglamento arquitectónico.

Por su parte, el apelado Dorado Beach alega que las condiciones restrictivas de la Urb. Dorado Beach emanan de la propia Escritura de Servidumbre, por lo que el reglamento adoptado por el Comité no altera los requisitos impuestos en la escritura para la construcción. Agrega que el lenguaje de la cláusula *Ninth* (e) no hace mandatorio la aprobación de un reglamento arquitectónico y las decisiones del Comité son válidas, ya que no se necesita adoptar un reglamento implantar las condiciones restrictivas de la escritura. Señala que el Sr. Trápaga Fonalledas no tiene derecho a vistas ni a impedir los cambios de fachada en la propiedad del Dr. Camacho Rodríguez y tampoco ha podido demostrar que dicha construcción le haya ocasionado daños.

De igual manera, el Dr. Camacho Rodríguez sostiene que el reglamento del Comité ha sido aplicado uniformemente por más de 20 años en las construcciones de la urbanización y es el Sr. Trápaga Fonalledas quien incumple con sus obligaciones contractuales, puesto que las determinaciones del Comité son finales.

Luego de examinar de *novo* las solicitudes de sentencia sumaria de todas las partes y sus anejos, así como su respectiva oposición; en armonía con lo establecido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, concluimos que no existe controversia sobre hechos

materiales que impidan resolver la reclamación por la vía sumaria. De esta manera, acogemos las determinaciones de hechos formuladas por el TPI en la Sentencia del 29 de enero de 2020, enmendada el 30 de enero y 3 de febrero del mismo año y las determinaciones de hechos formuladas en la Sentencia dictada el 10 de marzo de 2020. Además, determinaremos que el TPI aplicó correctamente el derecho a la controversia ante nos. En específico, el foro apelado actuó conforme a derecho al resolver que el Reglamento “Property Improvements Construction Requirements and Procedure” cumple con las exigencias de la cláusula *Ninth* (e) de la Escritura Núm. 664 del 23 de octubre de 1996 sobre condiciones restrictivas y procede la desestimación de la totalidad de la reclamación. Veamos.

Según adelantamos, las servidumbres en equidad son de naturaleza contractual, pues supone que el nuevo adquiriente de una propiedad sujeta a dichas restricciones se someta a las estipulaciones y restricciones impuestas que delimitan los usos o tipos de edificación que podrán efectuarse, las cuales constan inscritas en el Registro de la Propiedad. *Residentes Parkville v. Díaz, supra*. En el presente caso no existe controversia que la propiedad del Dr. Camacho Rodríguez está sujeta a las condiciones restrictivas impuestas en la Escritura Núm. 644 del 23 de octubre de 1996 ante la notaria Marilyn Burgos Márquez denominada como “Deed of Declaration of Rights, Restrictions, Conditions, and Constitution of Restrictives Covenants and Establishment of Provisions for Dorado Beach East Homeowner’s Association”.<sup>9</sup> Conforme a la Escritura de Servidumbre, Dorado Beach designó una organización con el fin de que se hiciera cumplir con las restricciones impuestas en la escritura. Cláusula *Third* de la

---

<sup>9</sup> Véase Apéndice del escrito de apelación, págs. 196-241.

Escritura. A esos fines, la cláusula *Ninth* (a) creó el *Architectural Control Committee*, disponiendo lo siguiente:

*An architectural control committee shall be constituted for the Project (the "Control Committee"). The Control Committee shall be composed of three (3) natural persons, of which two shall be designated by the Company, and the other by the Owners. The initial members of the Control Committee shall be designated within thirty (30) days from the date that the first of the Family Dwelling Units is sold to an Owner, other than the Company. [...]*

*The affirmative vote of a majority of the members of the Control Committee shall be required in order to adopt or promulgate any rule or regulation, or to make any finding, determination, ruling or order, or to issue any permit, consent, authorization, approval or the like pursuant to the authority contained in this Article. **No such rule, regulation, finding, determination, ruling, order, consent, authorization, statements, criteria, or the like shall be construed as a substitution or amendment of the provisions of this Deed.** (Énfasis nuestro).*

Sobre la autoridad del Comité para aprobar o denegar cualquier plano de construcción, el inciso (b) de la aludida cláusula establece que las decisiones emitidas por el Comité son finales e inapelables, (*"[t]he decisions of the Control Committee shall be final and unappealable"*). Asimismo, el inciso (c) establece

*(i) Any development, construction, or alterations in accordance with plans and specifications, or construction drawings approved by the Control Committee pursuant to the provisions of this Deed shall be commenced within one (1) year following the date upon which the same was approved by the Control Committee. In the event that such development, construction, or alteration is not commenced within the aforesaid period, then approval of the plans, specifications, or construction drawings by the Control Committee shall be conclusively deemed to have lapsed and new approvals shall again be required. There shall be no deviations from plans, specifications, or construction drawing approved by the Control Committee without the prior consent in writing of the Control Committee. Approval of any particular plans, specifications, or construction drawings shall not be construed as a waiver of the right of said Control Committee to disapprove such plans, specifications, or construction drawings of any elements or features thereof, in the event such plans, specifications, or construction drawings are subsequently submitted for use in any other instance.*

*ii) With respect to alterations to Family Dwellings Units or Accessory Building (s) that require the approval of the Control Committee as provided in subsection (b) above [...]. (Énfasis nuestro).*

En el mismo año 1996, el Comité adoptó el reglamento titulado “Property Improvements Constructions Requirements and Procedures” con el fin de preservar la seguridad de las propiedades, residentes, áreas comunes y el proyecto en general, según los estatutos de la Escritura de Servidumbre. Este reglamento contiene los requisitos para la aprobación de los planos de toda construcción o remodelación que se llevará a cabo dentro de la urbanización.

De las cláusulas antes reseñadas emana la autoridad del Comité para aprobar o denegar las solicitudes de construcción de los residentes de la urbanización Dorado Beach, las cuales deberán sujetarse a las condiciones restrictivas impuestas en la Escritura de Servidumbre. Por lo que, no albergamos duda que la aprobación de los planos sometidos por el Dr. Camacho Rodríguez para la remodelación de su propiedad fueron aprobados por quien tenía autoridad para ello y de conformidad con los requisitos impuestos en la Escritura de Servidumbre y el Reglamento, así que merecen nuestra deferencia. Ahora bien, el apelante sostiene que de conformidad con la cláusula *Ninth* (e), el Comité tiene una obligación implícita de adoptar un reglamento arquitectónico para hacer valer las restricciones de la Escritura. Siendo la única controversia en este caso, procedemos a analizar la cláusula *Ninth* (e), la cual reza de la siguiente manera:

*The Control Committee shall from time to time adopt and promulgate such rules and regulations regarding the form and content of plans and specifications and construction drawings to be submitted for its approval and shall publish from time to time such statements of policy, standards, guidelines, and schedule of reasonable fees for review and establish such criteria relative to architectural styles or details, or other related matters, as it may consider necessary or appropriate from time to time. No such rules,*

*regulations, statements, criteria or the like shall be construed as a waiver, substitution or amendment of the provisions of this Deed. (Énfasis nuestro).*

Como bien resolvió el foro primario, la palabra “*shall*” no denota una obligación al Comité a aprobar un reglamento arquitectónico. En este contexto, la palabra “*shall*” expresa un derecho o facultad del Comité de adoptar reglamentos dirigidos a regular las solicitudes de construcción o remodelación de las propiedades sujetas a las condiciones restrictivas de la Escritura de Servidumbre, no un deber de adoptar un reglamento y que éste necesariamente sea arquitectónico. Es decir, el inciso (e) faculta al Comité a promulgar de tiempo en tiempo reglamentos sobre los criterios de estilos o detalles arquitectónico u otros, que todo plano de construcción sometido ante el Comité debe cumplir. El texto del inciso (e) también establece que el Comité adoptara reglamentos **según lo considere necesario** (“*necessary or appropriate*”). Además, dispone que cualquier reglamento que el Comité adopte con miras a regular la construcción en las propiedades de la urbanización Dorado Beach, no constituye una renuncia o sustitución de las condiciones restrictivas impuestas de la propia Escritura de Servidumbre. Por lo que, resolvemos que el Comité de Dorado Beach no tenía la obligación de adoptar un reglamento arquitectónico y el reglamento utilizado por el Comité por más de 20 años es conforme a la cláusula *Ninth* (e) de la Escritura de Servidumbre. Así, la aprobación de los planos de la construcción del Dr. Camacho Rodríguez cumplen con las condiciones restrictivas de la Escritura de Servidumbre y con el Reglamento adoptado por el Comité.

En cuanto al quinto señalamiento de error, el apelante sostiene que la declaración jurada del Ingeniero Méndez Monserrate es inadmisibile puesto que fue presentada luego del periodo del descubrimiento de prueba. Para sustentar su

alegación señala que el TPI acogió una moción conjunta de las partes en la que estipularon las fechas de la culminación del descubrimiento de prueba.<sup>10</sup> No le asiste la razón.

Como dispone la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, *supra*, la declaración jurada del Ing. Méndez Monserrate estuvo basada en su conocimiento personal, pues este es miembro del Comité y conoce los procesos de aprobación de los planos sometidos por el Dr. Camacho Rodríguez. Sobre las alegaciones de que la declaración jurada fue admitida fuera del término del descubrimiento de prueba, sostenemos que dicha determinación es una discrecional del foro primario, a la cual le damos entera deferencia. Por lo que, resolvemos que el quinto señalamiento de error no fue cometido.

A la luz de lo anterior, concluimos que el Sr. Trápaga Fonalledas carece de una causa de acción que justifique la concesión de un remedio. Así, resolvemos que el TPI no cometió ninguno de los errores señalados.

**-IV-**

Por los fundamentos expuestos, confirmamos las Sentencias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón.

El Juez Adames Sotos concurre sin voto escrito.

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

---

<sup>10</sup> Véase Apéndice del escrito de apelación, pag. 160.