

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel IX

EVET RIVERA VÁZQUEZ

Apelante

V.

LUZ MILAGROS CRESPO
VARGAS, *ET AL*

Apelados

KLAN202000668

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Civil Núm.
F PE2016-0143

Sobre:
Injunction

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, el juez Bonilla Ortiz y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Comparece la señora Evet Rivera Vázquez (señora Rivera Vázquez o apelante), y nos solicita que revisemos la Sentencia Sumaria Parcial el emitida el 6 de febrero de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina.¹ Mediante dicho dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* y la *Moción Suplementando Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* interpuestas por los señores Luz Milagros Crespo Vargas y Nicolás Mercado (parte apelada), mientras que denegó la *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* instada por la apelante.

Por las razones que expondremos a continuación, CONFIRMAMOS el dictamen apelado.

I.

Según surge del expediente ante nuestra consideración, el 12 de mayo de 2016, la señora Rivera Vázquez interpuso una *Demanda de Injunction Preliminar y Permanente* en contra de la

¹ Notificada el 18 de febrero de 2020.

parte apelada. Entretanto, el 27 de junio de 2016, la apelante instó una *Demanda Enmendada* en contra de la parte apelada y de Encantada Homeowners Association (EHOA) y la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE). En la misma, solicitó que se le ordenara a la parte apelada a permitir el acceso del personal de la AEE y Solar Roots por la franja de terreno de su propiedad para que terminaran los trabajos de interconexión del sistema de placas fotovoltaicas. Además, reclamó la nulidad del endoso de construcción que emitió la EHOA a favor de la parte apelada y solicitó que se le ordenara a ésta a cesar y desistir de construir una verja sobre el muro de contención medianero. Asimismo, solicitó que se condenara a la parte apelada al pago de \$200.00 mensuales por no poder usar las placas fotovoltaicas; más el pago de las costas del pleito por concepto de honorarios de abogado y se fijara una fianza nominal no mayor de \$100.00.

El 9 de febrero de 2017, la parte apelada instó su *Contestación a la Demanda Enmendada* e interpuso *Reconvención*. En esencia, negó las alegaciones de la demanda. En lo particular, negó la necesidad de acceso a su terreno para que se pudieran realizar las labores sobre el contador de electricidad de la apelante. Asimismo, negó que la señora Rivera Vázquez, la AEE o Solar Roots, les asistiese el derecho de tener acceso al contador de electricidad a través de su propiedad. Aseguró, que la apelante dejó inaccesible el contador al moverlo y luego ubicarlo dentro de la pared. Por tanto, alegó que los daños que la señora Rivera Vázquez reclamaba eran autoinfligidos. A su vez, aseveró que el endoso de construcción de la EHOA y la verja que se construyó en su propiedad, cumplieron con los requisitos para su expedición y con el permiso de construcción de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), respectivamente.

En la *Reconvención*, la parte apelada sostuvo que necesitaba construir la verja por la seguridad y las condiciones de salud de su señora madre. Añadió, que el retraso en la construcción causó que el costo se elevara. Consecuentemente, aseguró que nunca consintió que la apelante o sus empleados utilizaran su predio para realizar reparaciones en el contador de electricidad. Reclamó el pago de honorarios de abogado por temeridad.

Luego de varias incidencias procesales, el 11 de agosto de 2016, se llevó a cabo la *Vista de Injunction* y tras atender la misma, el foro primario determinó que no procedía el *injunction* solicitado por lo cual, ordenó la continuación del pleito por la vía ordinaria y el inicio del descubrimiento de prueba. Mientras, la parte apelada comenzó a construir una verja dentro de los predios de su propiedad.² En desacuerdo, la señora Rivera Vázquez solicitó la paralización de la obra. Sin embargo, aunque la solicitud de la apelante le fue concedida, para entonces la construcción ya se había completado.

Varios años más tarde y tras múltiples trámites procesales en el caso, el 8 de agosto de 2019, la parte apelada interpuso una *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* acompañada con múltiples documentos en apoyo a su reclamo.³ En lo pertinente, solicitó que

² Determinación de hecho número 54. De la evidencia sometida por los demandados, no controvertida por la demandante, surge que la construcción de la verja dentro de la propiedad de los demandados y no sobre el muro, se inició el 17 de julio de 2017.

³ (1) *Escritura Núm. 295 sobre Segregación y Compraventa* (2) *Escritura Núm. 289 sobre Segregación y Compraventa* (3) Carta de 20 de marzo de 1989, dirigida al Sr. Nicolás Mercado y suscrita por el Sr. Orlando Rodríguez, vicepresidente senior de Levitt Homes (4) *Escritura Núm. 1 sobre Deed of Declaration of Covenants and Restrictions, Encantada Development (Master Association)* (5) *Deed of declaration of covenants and restrictions, Encantada Development (Section I-Río Cristal)* (6) fotos de las residencias, antes y después (7) Notificación de hallazgos y orden de mostrar causa de la OGPe-Querrela: 2016-SRQ-201984 (8) Acta de la inspección ocular (9) *Reglamento Complementario al Código Eléctrico Nacional para la Instalación de Conductores y Equipo Eléctrico* (10) *Tercer interrogatorio y requerimiento de producción de documentos* (11) *Contestación a Tercer interrogatorio y requerimiento de producción de documentos* (12) *Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica* (13) *Interrogatorio y requerimiento de producción de documentos* (14) *Contestación a interrogatorio y requerimiento de producción de documentos* (15) *Interrogatorio y requerimiento de producción de documentos* (16) *Contestación a interrogatorio y requerimiento de producción de documentos* (17) *Informe de incidente* (18) *Permiso*

se dictara sentencia sumariamente a su favor para que se resolviera que la apelante, su propiedad, la AEE, ni Solar Roots, tenían constituida a su favor servidumbre alguna que les permita acceder a su propiedad para realizar trabajos en la residencia de la apelante.

Por su parte, la señora Rivera Vázquez instó *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* acompañada de varios documentos, de los cuales la mayoría ya habían sido sometidos por la parte apelada en su solicitud sumaria.⁴ Luego, la parte apelada instó una *Moción Suplementando Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*.

Luego de evaluar los escritos de las partes y los documentos complementarios y tras formular ciento sesenta y nueve (169) Determinaciones de Hechos, el TPI declaró el 6 de febrero de 2020 Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* y la *Moción Suplementando Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* interpuestas por la parte apelada; mientras que denegó la *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* instada por la apelante.⁵

Insatisfecha, la señora Rivera Vázquez acudió ante este Tribunal de Apelaciones, mediante el recurso de apelación de título, en el que le imputa la comisión de lo siguiente:

Erró el honorable TPI al dictar Sentencia Sumaria Parcial, a pesar de que los hechos materiales alegados por los apelados Mercado-Crespo y determinados como ciertos por

de construcción (19) Carta de 4 de mayo de 2016 suscrita por el presidente de la Junta de Directores de la Asociación Residentes Río Cristal (20) Carta de 22 de junio de 2016 sobre endoso para construcción de verja suscrita por el presidente del Comité Arquitectónico de la EHOA (21) *Informe de incidente* (22) *Querrela bajo la Ley 140* (23) *Acuerdo para la Interconexión de Generadores Distribuidos al Sistema de Distribución Eléctrica de la Autoridad* (24) Carta de 5 de febrero de 2016 sobre reporte de inspección suscrita por el presidente de Solar Roots y dirigida a la apelante (25) *Certificación de Propiedad Inmueble expedida por el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (27) *Declaración Jurada* suscrita por la parte apelada.

⁴ (1) *Tercer interrogatorio y requerimiento de producción de documentos* (2) *Contestación a Tercer interrogatorio y requerimiento de producción de documentos* (3) Declaración jurada suscrita por **parte apelada** (4) *Certificación de la AEE* (4) *Requerimiento de admisiones* (5) *Contestación a requerimiento de admisiones* (5) Declaración Jurada suscrita por **parte apelada** (6) *Requisitos para Mejoras a su residencia* de la Urb. Encantada (7) *Permiso de Construcción* de la OGPe (9) *Certificación de instalación de cámaras de New Media Homes* (10) *Contestación suplementaria a Tercer interrogatorio y requerimiento de producción de documentos*

⁵ Notificada el 18 de febrero de 2020.

el TPI son totalmente contrario a la prueba sometida o existe controversia sustancial sobre éstos, que no puede ser dirimida mediante sentencia sumaria.

II.

-A-

La sentencia sumaria tiene como propósito la búsqueda de soluciones rápidas, justas y económicas en aquellos casos donde, tras contar con la evidencia necesaria, no exista una controversia sustancial de hechos que amerite la celebración de un juicio. *Rosado Reyes v. Global Healthcare Group, Inc.*, res. 6 de noviembre de 2020, 205 DPR ____; 2020 TSPR 136; *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 225 (2015).

En nuestro ordenamiento procesal, las partes pueden solicitarle al tribunal que dicte sentencia de forma sumaria, ya sea sobre una parte de la reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. Para ello, la parte promovente deberá presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 36.1 y 36.2; *Rosado Reyes v. Global Healthcare Group, Inc.*, supra. Así, la parte que solicite que se dicte sentencia sumaria deberá exponer los hechos relevantes que afirma son incontrovertidos en párrafos numerados y, para cada uno, deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4(a)(4); *SLG Zapata v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

Por otro lado, la parte promovida tiene la facultad de oponerse a la solicitud de la sentencia sumaria. Ésta, no podrá cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, 186 DPR 713, 756 (2012). Como requisito, deberá

señalar y refutar específicamente, los hechos que entiende están en controversia y acompañarlos con evidencia admisible que así lo demuestre. *Rosado Reyes v. Global Healthcare Group, Inc.*, supra; *SLG Zapata Berríos v. J.F. Montalvo*, supra a la pág. 432. Al oponerse, la parte promovida deberá citar específicamente los párrafos según los enumeró la parte promovente, que están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, citar la página o párrafo de la evidencia admisible que apoya su impugnación. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, Regla 36.3(b)(2); *SLG Zapata Berríos v. J.F. Montalvo*, supra.

De conformidad con lo anterior, 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 Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *Rosado Reyes v. Global Healthcare Group, Inc.*, supra; *Pérez Vargas v. Office Depot/Office Max, Inc.*, res. 4 de diciembre de 2019, 2019 TSPR 227, 203 DPR ____ (2019). De igual forma, la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c), faculta al Tribunal a dictar sentencia sumaria a favor del promovente, si el promovido no ha respondido de forma detallada. *Rosado Reyes v. Global Healthcare Group, Inc.*, supra. Así pues, el criterio rector para dictar sentencia sumariamente es la ausencia de hechos esenciales en controversia. *Rosado Reyes v. Global Healthcare Group, Inc.*; supra; *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 941 (2018).

Ahora bien, sólo procederá que se dicte sentencia sumariamente en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder

judicial es aplicar el derecho. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7 (2014). De igual manera, se dictará sentencia sumaria si resulta claro que la parte promovida no puede prevalecer ante el derecho aplicable y el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra a la pág. 110; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129 (2012).

Por el contrario, para derrotar una sentencia sumaria, la controversia de hechos debe ser tal que provoque en la persona del juzgador una duda real y sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Debe ser una controversia real y de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Por tanto, cualquier duda en cuanto a si existe una controversia de hechos *bona fide* deberá resolverse contra la parte promovente. *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 556 (2011).

Ahora bien, no se dictará 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, pág. 757.

De otra parte, nuestro Máximo Foro ha dispuesto que como Tribunal de Apelaciones nos encontramos en igual posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia o no de conceder una solicitud de sentencia sumaria. *Rosado Reyes v. Global Healthcare Group, Inc.*, supra; *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra. A tal efecto, nuestra revisión es una “de novo”, y el

análisis a realizar debe regirse por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. Así, de entender que procede revocar una sentencia sumaria debemos indicar cuales hechos esenciales y pertinentes están en controversia e igualmente decir cuales están incontrovertidos. Si, por el contrario, encontramos que los hechos materiales (esenciales y pertinentes) realmente están incontrovertidos, nuestra revisión se limitará a revisar de *novo* si procedía en derecho su concesión. Es decir, si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho o no. *Meléndez González v. M. Cuebas*, *supra*, págs. 118-119.

-B-

Las *servidumbres en equidad*, también denominadas *condiciones restrictivas o restricciones voluntarias* son limitaciones al derecho de propiedad. De ordinario, el urbanizador de una finca las constituye unilateralmente sobre esta para restringir las facultades de todo futuro adquirente respecto al inmueble gravado. Estas imponen restricciones, condiciones y limitaciones respecto al *uso y a las edificaciones permisibles* con el fin primordial de ‘preservar la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial’. *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber et al.*, res. 6 de agosto de 2019, 2019 TSPR 137, 203 ____ (2019); *Rodríguez, et al. v. Gómez*, 156 DPR 307, 312 (2002). Se trata de “cláusulas restrictivas ‘a beneficio de los presentes y futuros adquirentes’ que imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial...”. *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber et al.*, *supra*; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 534-535 (2002) citando a *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 250 (1959).

Las servidumbres en equidad se utilizan frecuentemente para conservar la configuración arquitectónica o urbanística de un proyecto dentro de parámetros determinados. M.J. Godreau y A.I. arcía Saúl, *Servidumbres y Conservación*, 67 (Núm. 2) Rev. Jur. U.P.R. 249, 301 (1998). Esto se logra limitando las facultades de todo futuro adquirente respecto a: la edificación de obras nuevas; los cambios que pueden hacer en las obras ya hechas; y, los usos a los que puede destinarse una propiedad. *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber et al.*, supra; *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 384 (2003).

Para efectos jurídicos, las servidumbres en equidad se consideran un contrato entre las partes. *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber et al.*, supra; *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 384. Ello, debido a que las partes interesadas pueden convenir gravar sus propiedades para delimitar su uso. Asimismo, quien adquiere una propiedad ya gravada con condiciones restrictivas acepta someterse a ellas. *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber et al.*, supra; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521 (2002). Mientras no sean modificadas o extinguidas, las servidumbres en equidad debidamente constituidas instituyen derechos reales que deben respetarse. El dueño de un predio que desee hacer valer o impedir la violación de las condiciones restrictivas que lo gravan tiene a su disposición el *injunction*. *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc., v. Carlos Weber et al.*, supra; *Asoc. v. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 354-354 (1986) (citando a *Sands v. Ext. Sagrado Corazón, Inc.*, 103 DPR 826, 827 (1975)).

En cuanto a las condiciones restrictivas de la Urb. Encantada y su Sección Río Cristal, el 10 de febrero de 1989, el desarrollador (*Master Association*) de la mencionada urbanización,

otorgó las Escrituras Número 1 y 2 mediante las cuales, constituyó las condiciones restrictivas de la Urb. Encantada y las de la Sección Río Cristal, respectivamente.⁶ En específico, las condiciones restrictivas de la Sección Río Cristal, establecen que las verjas originalmente construidas por el desarrollador deben ser mantenidas, y si son quitadas, deben reconstruirse. Asimismo, exigen que la verja no se proyecte más allá de las paredes delanteras de la vivienda como su plano original y que las mejoras deben estar en armonía con la arquitectura, el material y el color de la misma. Así surge de la Escritura Número 2 sobre *Deed of declaration of covenants and restrictions, Encantada Development (Section I (Río Cristal))*.⁷ Dicha escritura, establece lo siguiente:

Article VII. Restrictions Imposed on Lots Living Units

Section 1....

Section 2. Specific Restrictions. The specific restrictions which shall apply to the lots referred to in Section 1, above, are the following:

One. Structures and Uses: The lots shall be used only for residential purposes...For any addition to a Living Unit, it shall be necessary to fulfill the zoning regulation requirements approved by the Planning Board of Puerto Rico and, also, that such addition shall not project beyond the front and rear walls of the Living Unit, as originally constructed by the Developer, and it be in harmony with the architecture, material and color thereof. The fences originally constructed by the Developer may be maintained, and in case of total or partial destruction, reconstructed. A new fence may be erected in the lateral or rear patio, but subject to the condition that it shall not project beyond the front wall of Living Unit as originally constructed by the Developer...⁸

Es decir, los permisos de construcciones se solicitan a la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o las agencias gubernamentales con jurisdicción sobre alteraciones o construcciones en propiedades. Por tanto, el desarrollador de Encantada no tiene facultad para expedir un

⁶ Determinación de hecho número 8. El desarrollador de Encantada estableció unas condiciones restrictivas para dicha Urbanización (Master Association), según surge de la Escritura Núm. 1, otorgada el 10 de febrero de 1989, ante el Notario Eduardo E. Franklin.

⁷ Véase determinaciones de hechos números 9, 63 y 71.

⁸ *Íd.*

permiso de construcción a los dueños de las propiedades de dicha urbanización.⁹

-C-

El inciso W de la Sec. II, del Reglamento de Servidumbres de la Autoridad de Energía Eléctrica, define la *servidumbre de paso de líneas eléctricas* como:

Derecho real que se establece sobre las franjas o porciones de terreno donde están ubicadas o se ubicarán las instalaciones de la Autoridad, tales como: líneas, postes, torres, equipos y aditamentos. Estas franjas o porciones de terreno están sujetas a las restricciones que se imponen en este Reglamento.

Estas servidumbres se constituyen con el propósito de que la Autoridad tenga acceso razonable a sus instalaciones, para entre otras, darle mantenimiento, reparar, mejorar, expandir, operar y ampliar sus instalaciones. El término de servidumbre no debe confundirse con el despeje. Tampoco, se requiere que el despeje esté dentro de una franja de servidumbre, dado que éste es para medidas de seguridad, mientras que la servidumbre se establece con los propósitos antes señalados.¹⁰

La precitada disposición reglamentaria indica los fines para las cuales se establecen las servidumbres a favor de la AEE y en lo pertinente, dispone que éstas se constituyen para que la AEE tenga acceso a las instalaciones de su propiedad para darles mantenimiento, hacer reparaciones y mejoras necesarias, expansiones, etc. *Queens Developers, Inc., et al v. AEE*, 166 DPR 237 (2005).

III.

La señora Rivera Vázquez nos solicita que revoquemos el dictamen apelado que declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* y la *Moción Suplementando Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* interpuestas por la parte apelada. En su consecuencia, el tribunal primario determinó que no existía servidumbre alguna a favor de la apelante o de su propiedad, que le permitía acceder a la propiedad de la parte apelada para llevar a

⁹ Véase determinación de hecho número 80.

¹⁰ Además, véase la determinación de hecho número 33.

cabo trabajos en la propiedad de la apelante. Además, determinó que la señora Rivera Vázquez construyó en su propiedad sin haber solicitado un permiso de construcción ni el endoso de la EHOA; contrario a la parte apelada, quien sí construyó con el permiso de construcción, con las servidumbres establecidas en Encantada y Río Cristal y con el endoso de la EHOA.

Del trasfondo procesal reseñado, surge que, en el presente caso, el foro primario dictó una *Sentencia Sumaria Parcial* en la que consignó ciento sesenta y nueve (169) determinaciones de hechos, sobre las cuales concluyó que no existen controversias. Esto, luego de evaluar la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*, la *Moción Suplementando Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* y la *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* interpuesta por la apelante y sus respectivos documentos complementarios. A la luz de los principios expuestos, corresponde que analicemos si la prueba que tuvo ante sí el foro de primera instancia fue suficiente para que se dictara sentencia sumariamente y si esta procedía como cuestión de derecho.

Según la abundante evidencia sometida por la parte apelada y que no fue controvertida por la señora Rivera Vázquez, el TPI determinó que no existía servidumbre alguna a favor de la apelante o de su propiedad, que le permitía acceder a la propiedad de la parte apelada para realizar trabajos en su propiedad. A esos efectos, el foro primario concluyó que la evidencia sometida demostró que las únicas servidumbres que gravaban la propiedad de la parte apelada lo eran la servidumbre telefónica y de pedestal.¹¹ De igual manera, dicha evidencia demostró que en la

¹¹ Determinación de hecho número 7. El 20 de marzo de 1989, el Sr. Orlando Rodríguez, vicepresidente senior de Levitt Homes Puerto Rico Incorporated, le había enviado al Sr. Nicolás Mercado, una comunicación en la que le notificaba las servidumbres que gravan su propiedad; a saber: servidumbre telefónica y pedestal.”

Asimismo, en la determinación número 31, el TPI estableció que: “[D]e la pregunta #20 del *Tercer interrogatorio y requerimiento de producción de*

propiedad de la parte apelada no existen líneas, postes, torres, equipos, aditamentos o instalación alguna de la AEE.¹² Asimismo, de la *Certificación Registral* sometida en apoyo a la solicitud de sentencia sumaria, se desprende que la propiedad de la parte apelada no está gravada con servidumbre alguna a favor de la AEE.¹³ De igual manera, quedó claramente establecido que el acceso para llevar a cabo los trabajos en la propiedad de la señora Rivera Vázquez, desde la propiedad de la parte apelada, no fue autorizado por ésta última.¹⁴ Más aún, la evidencia documental sometida, demostró que el acceso al contador de la propiedad de la apelante nunca ha sido a través de la propiedad de la parte apelada. En cuanto a ello, la señora Rivera Vázquez no presentó evidencia alguna que acreditara que el acceso a su contador era a través de la propiedad de la parte apelada.¹⁵ Por tanto, de la evidencia sometida por la parte apelada, no controvertida por la apelante, surge que no existe servidumbre alguna constituida sobre la propiedad de la parte apelada a favor de la propiedad de la apelante; tampoco a favor de la AEE ni de Solar Roots.¹⁶

documentos cursado por los demandados a la demandante, surge que éstos le solicitaron a la demandante que proveyera evidencia que acreditara que ella tenía derecho a acceder a su contador de electricidad por el terreno de los demandados.”

¹² Determinación de hecho número 34. Surge de la Declaración jurada sometida por los demandados con su *Solicitud de sentencia sumaria*, que en su propiedad no existen líneas, postes, torres, equipos, aditamentos o instalación alguna de la AEE. La demandante no controvertió ni presentó contradecación alguna que sostuviera lo contrario.

¹³ Determinación de hecho número 35. De la *Certificación Registral* emitida por la Hon. Namyra I. Hernández Sánchez, Registradora de la Propiedad de la Sección IV de San Juan, la propiedad de los demandados no está gravada con servidumbre alguna a favor de la AEE.

¹⁴ Determinación de hecho número 45. De la Declaración jurada sometida por los demandados con su *Solicitud de sentencia sumaria*, no controvertida por la demandante, surge que el acceso para llevar a cabo los trabajos realizados en la propiedad de la demandante, desde la propiedad de los demandados, no fue autorizado por ninguno de los demandados.

¹⁵ Determinación de hecho número 61. De la *Declaración jurada* sometida por los demandados, no controvertida por la demandante, surge que el acceso al contador de la propiedad de la demandante nunca ha sido a través de la propiedad de los demandados. La demandante no ha presentado evidencia alguna que acredite que el acceso a su contador era a través de la propiedad de los demandados.

¹⁶ Determinación de hecho número 166. De la evidencia sometida por la demandada, no controvertida por la demandante, surge que no existe servidumbre alguna constituida sobre la propiedad de los demandados a favor de la propiedad de la demandante.

Además, el TPI concluyó que la señora Rivera Vázquez construyó una verja sobre el muro de contención que separa las propiedades de las partes, otra verja en el patio posterior, una terraza, un *jacuzzi* y una piscina, sin haber solicitado un permiso de construcción ni el endoso de la EHOA. Según se desprende de la documentación complementaria, el 10 de febrero de 1989, el desarrollador de la Urb. Encantada estableció las condiciones restrictivas para dicha urbanización y para la sección Río Cristal.¹⁷ De igual forma, surge que a pesar de que la EHOA es quien ostenta la administración de la Urb. Encantada y el deber de velar por el cumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en las escrituras de condiciones restrictivas,¹⁸ la apelante construyó una verja de concreto sobre el muro de contención medianero que separa las propiedades de las partes, una terraza, un *jacuzzi* y una piscina sin el endoso de la EHOA. Tanto la construcción del *jacuzzi* como la de la piscina están pegadas a la verja medianera en concreto que ésta construyó y que divide su casa con la de la parte apelada.¹⁹

Determinación de hecho número 167. De la evidencia sometida por la demandada, no controvertida por la demandante, surge que no existe servidumbre alguna constituida sobre la propiedad de los demandados a favor de la demandante.

Determinación de hecho número 168. De la evidencia sometida por la demandada, no controvertida por la demandante, surge que no existe servidumbre alguna constituida sobre la propiedad de los demandados a favor de la AEE.

Determinación de hecho número 169. De la evidencia sometida por la demandada, no controvertida por la demandante, surge que no existe servidumbre alguna constituida sobre la propiedad de los demandados a favor de Solar Roots.

¹⁷ Determinación de hecho número 8. El desarrollador de Encantada estableció unas condiciones restrictivas para dicha Urbanización (Master Association), según surge de la escritura Núm. 1, otorgada el 10 de febrero de 1989, ante el notario Eduardo Franklin.

Determinación de hecho número 9. A su vez, el desarrollador estableció unas condiciones restrictivas para Río Cristal, ...según surge de la Escritura Núm. 2, otorgada el 10 de febrero de 1989, ante el notario Eduardo Franklin.

¹⁸ Determinación de hecho número 11. Del inciso 11 de la Demanda Enmendada, surge que EHOA ostenta la administración de la Urb. Encantada y tiene el deber de velar por el cumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en las escrituras de condiciones restrictivas

¹⁹ Determinaciones de hechos números 75-77, 157 y 161 e incisos 36 y 38 de la Contestación a tercer interrogatorio y producción de documentos. Véase también, determinación de hecho número 47. De la Declaración Jurada sometida por los demandados con su Solicitud de sentencia sumaria, no controvertida por la demandante, surge que la demandante eliminó parte de la verja de alambre eslabonado instalada por el desarrollador en el muro

De la evidencia sometida por la parte apelada, surge que para llevar a cabo la construcción de la verja de concreto sobre el muro medianero colindante con la propiedad de la parte apelada, la señora Rivera Vázquez no solicitó el endoso del Comité Arquitectónico de Río Cristal o el de la EHOA, establecido por el desarrollador en las escrituras de constitución de servidumbres. La apelante no sometió evidencia alguna que estableciera que dicha construcción contaba con el referido endoso.²⁰ Así como tampoco solicitó permiso de construcción ante la Junta de Planificación ni ante la Administración de Reglamentos y Permisos o agencia gubernamental alguna con jurisdicción sobre este asunto, tal y como lo establecen las condiciones restrictivas de la sección Río Cristal de Encantada.²¹ El TPI señaló que, de acuerdo a las contestaciones de los interrogatorios que se le enviaron a la apelante, la EHOA tomó conocimiento de que para la construcción en su propiedad, la apelante no solicitó los permisos de construcción y uso ante las agencias gubernamentales con facultad para ello, tal y como lo requieren las condiciones restrictivas que estableció el desarrollador en la Sección Río Cristal.²² A su vez, quedó probado que la EHOA fuese informado de las construcciones y modificaciones que la señora Rivera Vázquez había hecho en su propiedad en el pasado.²³

Por último, el TPI determinó que la construcción realizada por la parte apelada dentro de su propiedad y no sobre el muro de contención, contaba con el permiso de construcción, con las servidumbres establecidas en Encantada y Río Cristal y con el endoso de la EHOA, por lo que ciertamente, la misma cumplió con todos los requisitos para que tal endoso fuera expedido y no

medianero y construyó una verja de concreto en la mayor parte de la verja sobre el muro de contención, que la construcción de la verja fue costeada por ella

²⁰ Determinaciones de hechos número 50 y 164-165.

²¹ Determinación de hecho número 78.

²² Determinación de hecho número 106.

²³ Determinación de hecho número 113.

revocado. De la evidencia sometida por la parte apelada, no controvertida por la apelante, surge que el 17 de julio de 2017, la parte apelada comenzó a construir una verja adentro de su propiedad, no sobre el muro medianero.²⁴ Así lo reconoció la señora Rivera Vázquez en su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, al indicar que “las fotos anejadas por los codemandados Crespo, demuestran que éstos construyeron una verja adyacente o pegada al muro medianero construido por el desarrollador”. La misma evidencia reflejó que la construcción de la verja realizada dentro de la propiedad de parte apelada y no sobre el muro medianero, contaba con el correspondiente permiso de construcción que el 10 de junio de 2016, expidió la Oficina de Gerencia de Permisos y con el endoso de la Asociación de Residentes de Río Cristal. No obstante, como la Asociación le indicó a parte apelada que no contaban con una asignación de recursos para evaluaciones de estructuras y criterios para remodelaciones de viviendas, la refirió a la EHOA y a la Oficina de Permisos del Municipio de Trujillo Alto.²⁵

Consecuentemente, parte apelada solicitó el endoso a la EHOA para construir la mencionada verja. Surge de la evidencia ante sí y no controvertida por la apelante, que el Presidente del Comité Arquitectónico de la EHOA acudió a examinar la propiedad de la señora Crespo, evaluó minuciosamente el plano del proyecto, las medidas y el área de la construcción y se comunicó con el contratista de la verja de la parte apelada.²⁶ Por lo que, el 22 de junio de 2016, el comité arquitectónico de la EHOA emitió el endoso para la construcción de la verja de la parte apelada; la cual establecía que, según el *plot plan* y los planos de construcción, el proyecto cumplía con los requerimientos legales y los establecidos

²⁴ Determinación de hecho número 54.

²⁵ Determinaciones de hechos números 64-66.

²⁶ Determinación de hecho número 69.

en el *Deed of Declaration of Covenants and Restrictions, Encantada Development*.²⁷ Más aún, se probó que la verja de la parte apelada no violó dicha condición restrictiva.²⁸ Además, la construcción realizada por la parte apelada contaba con el permiso de construcción expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos, por lo que tampoco violaba la disposición establecida por el desarrollador.²⁹

No obstante, si bien la apelante cuestiona la procedencia de la resolución sumaria del caso, ésta no ofrece prueba ni destaca alguna en el expediente, que respalde su oposición al dictamen sumario. Las determinaciones de hechos formuladas encuentran apoyo en la evidencia documental que obra en autos. Por todo lo cual, luego de revisar cuidadosamente la *Solicitud de Sentencia Sumaria* y la *Moción Suplementando Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* y los anejos que acompañan a cada una, así como, los escritos de oposición de la apelante, y la totalidad del expediente, no detectamos la existencia de hechos materiales y esenciales en controversia que impidan a adjudicar sumariamente. A tenor con el derecho aplicable, resulta procedente como cuestión de derecho, por lo que concluimos que no incidió el TPI al dictar la *Sentencia Sumaria Parcial* recurrida.

IV.

Por todo lo expuesto, determinamos CONFIRMAR el dictamen sumario apelado.

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

²⁷ Determinación de hecho número 70.

²⁸ Determinación de hecho número 72. ...[s]e tomaron las medidas de la verja construida por los comparecientes y todas las medidas cumplen con las condiciones restrictivas.

²⁹ Determinación de hecho número 74.