

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

EVELIO CERVANTES,
BELKIS CHAUMONT, ET AL.

Apelados

v.

WYNDHAM CARIB
DEVELOPMENT COMPANY
III, LLC, ET AL.

Apelantes

KLAN202100281

Apelación

procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Fajardo

Sobre: Sentencia
Declaratoria

Caso Núm.:
NSCI201400146

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró

Rodríguez Casillas, juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de agosto de 2021.

Comparecen ante nos Wyndham Carib Development Company III, LLC (Carib III), Wyndham Carib Development Company IV, LLC (Carib IV) y Río Mar Resort-WHG Hotel Property, LLC (RMR) (en adelante, demandados-apelantes) mediante el presente recurso de apelación. Solicitan la revisión de la Sentencia dictada de forma sumaria por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala Superior de Fajardo, el 11 de febrero de 2021¹. Allí, se declaró la vigencia de las servidumbres constituidas a favor de los titulares de los Clústers 1 y 2 de Río Mar, al no haberse cumplido la condición resolutoria.

Considerados los escritos de las partes, se confirma el dictamen apelado.

-I-

Los hechos que informan el presente caso se originan con la

¹ Notificada el 22 de febrero de 2021.

presentación de una acción civil sobre sentencia declaratoria instada el 2 de enero de 2008, por una veintena de titulares de los Clústers 1 y 2 de Río Mar (en adelante, demandantes-apelados), en contra de Río Mar Associates, L.P., S.E. (en adelante, RMA), Río Mar Community Association, Inc. (en adelante, RMCA), Carib III y Carib IV y otros. Los demandantes-apelados alegaron que, entre 1975 y 1976, RMA —como *Grantor* y desarrollador original de la comunidad de Río Mar— segregó dos parcelas de terreno de la parcela matriz para el desarrollo y venta de unidades de vivienda, creando así los Clústers 1 y 2, respectivamente. Asimismo, mediante Escritura Núm. 10 de 27 de junio de 1975 (Escritura Núm. 10) y Escritura Núm. 6 de 29 de abril de 1976 (Escritura Núm. 6), respectivamente, RMA creó una servidumbre a favor de los predios segregados para el uso y disfrute de las instalaciones pertenecientes a esta. Los predios segregados fueron denominados como el predio dominante. Según los demandantes-apelados, las instalaciones incluyen el campo de golf, las canchas de tenis, la casa club de golf y tenis, las instalaciones de la playa, así como los restaurantes y barras. Además, conforme a los aludidos documentos públicos, alegaron que las servidumbres continuarían vigentes siempre que los titulares de los predios dominantes pagaran las cuotas anuales allí estipuladas; las cuales aseguran han sido cubiertas todos los años.

Sin embargo, es la contención de los demandantes-apelados que Carib III y Carib IV —propietarios desde el 2007 de los predios sirvientes donde ubican las instalaciones— pretenden construir en dichos terrenos unidades de vivienda privada, eliminando, modificando o variando así los derechos de los demandantes-apelados sobre las servidumbres constituidas a favor de estos. Lo anterior, sin haber obtenido el consentimiento unánime de los titulares. En consecuencia, solicitaron que se declarase válidas las servidumbres constituidas a favor de los predios dominantes, en los

cuales residen los demandantes-apelados. Asimismo, que se declare que las instalaciones —sobre las cuales descansan dichas servidumbres— no puedan ser modificadas o destruidas sin el consentimiento de todos los propietarios de los Clústers 1 y 2, quienes pagan su cuota anual para el uso y disfrute de las mismas. Por último, solicitaron que se determinara que Carib III y Carib IV están impedidos de dejar de cobrar las cuotas como mecanismo para discontinuar unilateralmente la existencia de las servidumbres.

Carib III y Carib IV negaron las alegaciones en su contra. Por el contrario, argumentaron que las servidumbres no existen debido a que los demandantes-apelados no cumplieron con la condición para su existencia —el pago de la membresía del Río Mar Country Club (en adelante, Club) y las cuotas anuales correspondientes—. Además, alegaron que RMA se reservó la facultad de modificar y/o eliminar las instalaciones recreativas existentes, y que las escrituras no imponen como requisito el consentimiento de los titulares de los predios dominantes para hacer cambios o eliminar las instalaciones recreativas. En cualquier caso, alegaron que las escrituras de servidumbre no especificaban las características sobre tipo, tamaño, ubicación, cantidad y/o clases de las canchas de tenis o los campos de golf, ni la ubicación que tendrían dentro del complejo. Por su parte, RMCA y RMA contestaron similarmente la demanda. Alegaron, además, que las servidumbres se extinguieron por haberse tornado muy onerosas.

Transcurridos varios trámites procesales,² el TPI dictó Sentencia Parcial el 25 de noviembre de 2009, en atención a sendas solicitudes de sentencia sumaria instadas por las partes. Luego de

² El 6 de abril de 2009, el TPI declaró ha lugar la solicitud de intervención presentada por ECORED, Inc., en representación de otros titulares de los Clústers 1 y 2 en Río Mar.

esbozar 18 determinaciones de hechos,³ y conforme al derecho aplicable, concluyó que las servidumbres que se establecieron mediante la Escritura Núm. 10 y la Escritura Núm. 6 son servidumbres de uso predial voluntarias y discontinuas. Además, resolvió que las servidumbres en cuestión no estaban sujetas a condición alguna, sino que eran de naturaleza perpetua. Por otra parte, en atención al planteamiento de los demandados —sobre que las servidumbres fueron eliminadas en el 2007 a través de las Escrituras Núm. 7, 10 y 11 de 22 de marzo de 2007— razonó que adolecían de validez, toda vez que los titulares de los predios dominantes —los únicos que podían renunciar a las servidumbres— no comparecieron en el otorgamiento de dichas escrituras. Así, resolvió que las servidumbres —que gravan los predios sirvientes de los codemandados RMA, Carib III y Carib IV, así como las instalaciones sitas en estos— continuarían en pleno vigor. Por lo que expresó que los demandados-apelantes estaban impedidos de alterar o eliminar las instalaciones objeto de servidumbres sin previa orden del tribunal.

Finalmente, el TPI aclaró que su dictamen no excluía que se autorizaran modificaciones a las instalaciones existentes, aun si los titulares no consentían a ello. Lo anterior estaba condicionado a que se evaluaran las modificaciones propuestas y los demandados-apelantes hicieran esfuerzos razonables —a juicio del tribunal— para obtener el consentimiento de los titulares de las servidumbres sobre los cambios propuestos.⁴

Inconformes con dicho dictamen, Carib III y Carib IV acudieron ante este Tribunal de Apelaciones en un recurso de

³ Las determinaciones de hechos responden en su mayoría a los hechos y documentos estipulados por las partes mediante moción de 29 de mayo de 2009. Véase, Apéndice 26 del recurso de apelación, págs. 548-552.

⁴ Además, quedó pendiente de adjudicación el reclamo de los demandantes en contra de la codemandada RMCA y el reclamo de los demandados en torno a que las servidumbres resultan muy onerosas para el dueño del predio sirviente. Véase, Apéndice 26 del recurso de apelación, pág. 564.

apelación KLAN201000154. Mediante Sentencia de 19 de enero de 2012, la Sentencia Parcial fue revocada a los fines de resolver que las servidumbres estaban sujetas a la siguiente condición resolutoria: que los miembros del predio dominante mantuviesen las membresías y pagasen las cuotas y cargos relacionados al Club. De manera que las servidumbres únicamente se podían extinguir si los titulares de los Clústers 1 y 2 no cumplían con la referida condición. Sin embargo —ante la existencia de una controversia relacionada al cumplimiento con la condición resolutoria— fue devuelto el caso al TPI para que examinara la prueba sobre ello. En caso de determinarse que las servidumbres estaban vigentes, entonces se procedería a determinar cuáles titulares del predio dominante poseían legitimación activa para impugnar los cambios propuestos al predio sirviente.

En atención a lo anterior —y luego de varios incidentes procesales impertinentes a la controversia que hoy nos ocupa— el 29 de agosto de 2017, Carib III y Carib IV presentaron una *Moción de Sentencia Sumaria*. Allí, alegaron que luego de adquirir en el 2007 las dos parcelas denominadas como predios sirvientes y aquí en controversia, el dueño de Río Mar las liberó de las servidumbres mediante Escritura Núm. 7 de 22 de marzo de 2007. De manera que las servidumbres que reclamaban los demandantes-apelados dejaron de existir y, en consecuencia, no podían impedir su desarrollo. En cualquier caso, las propias escrituras de servidumbres disponían que —el derecho de los titulares de los Clústers 1 y 2 de Río Mar a utilizar las instalaciones existentes en la finca principal— estaba sujeto a que dichas instalaciones fueran mantenidas en existencia por el *Grantor* o sus sucesores. De manera que Carib III y Carib IV podían variar el uso o propósito de las instalaciones y disponer de las mismas a su entera discreción,

incluso, terminar y eliminar cualquier derecho de uso que pudieran tener los titulares. Finalmente, los codemandados Carib III y Carib IV aseguraron que pusieron en práctica la membresía compulsoria al Club, por lo que se habían extinguido las servidumbres bajo la condición resolutoria para cualquier titular de los Clústers 1 y 2 que no fueran miembros de dicho Club.⁵ La parte demandante-apelada y la parte interventora —ECORED— se opusieron oportunamente.

Para la misma fecha, los titulares demandantes-apelados presentaron *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Contario a lo propuesto por Carib III y Carib IV, argumentaron que la condición resolutoria no había ocurrido, dado que muchos de los titulares habían pagado y continuaban pagando las cuotas de mantenimiento del Club; en ese sentido, indicaron que aquellos titulares que no pagaron las cuotas solo respondieron a la renuncia de los demandados-apelantes a exigir el pago compulsorio de la membresía. Por lo tanto, los demandados-apelantes estaban impedidos de alegar la extinción de las servidumbres a base de sus propios actos. Carib III y Carib IV replicaron.

El 30 de agosto de 2017, la parte interventora —ECORED— presentó una solicitud de sentencia sumaria. Similarmente, alegó que la condición resolutoria no se había configurado, dado que los demandados-apelantes dejaron de cobrar la membresía y cuotas —al menos desde 1987— y, además, renunciaron a imponer una membresía compulsoria. Es decir, que la decisión de no obligar al pago de la membresía era atribuible únicamente a los demandados-apelantes, por lo que no podían reclamar la extinción ni argüir que les resultaba onerosa la servidumbre, porque carecían de manos limpias. En consecuencia, las servidumbres conservaban su validez

⁵ El 6 de marzo de 2018, los codemandados RMCA y RMR se unieron a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Carib III y Carib IV, así como a las oposiciones presentadas por estos en cuanto a las mociones de disposición sumaria instadas por los demandantes y la parte interventora. Véase, Apéndice 53 del recurso de apelación, págs. 1572A-1572B.

y vigencia. Los demandados-apelantes se opusieron oportunamente.

Sometida la controversia, el 22 de febrero de 2021, el TPI notificó la Sentencia apelada en la que dictó sentencia declaratoria a favor de los titulares demandantes-apelados. Así, hizo constar las siguientes determinaciones de hechos:

1. El 27 de junio de 1975, se otorgó la Escritura Núm. 10 sobre “Deed of Constitution of Restrictive Covenant”.
2. El 29 de abril de 1976, se otorgó la Escritura Pública Núm. 6 ante el Lcdo. Rafael Vizcarrondo sobre “Deed of Easement”.
3. Mediante estas escrituras se estableció un derecho real de servidumbre predial de uso a favor de los Clústeres 1 y 2.
4. En estas escrituras se estableció que el predio dominante estaría constituido por los dueños de las unidades de viviendas localizadas en los Clústeres 1 y 2.
5. El párrafo cuarto de la Escritura Núm. 10 dispone lo siguiente:
*“Both parties are desirous that the forementioned resort facilities continue in existence as they are at present and as they will continue to be developed, and that they not be dedicated to another end at any time. **Towards that end, the parties have agreed that the Dominant Tract will have the following easement over the Serving Tract: Owners of condominium units located on the Dominant Tract, and guests of said condominium units, shall have the right to use any and all resorts facilities at Rio Mar, including, but not limited to golf courses, tennis courts, golf and tennis club houses, beach facilities, as long as such resort facilities at Rio Mar are maintained, upon maintenance of membership in the Rio Mar Country Club and payment of all initiation fees, dues, service and other charges**”.*⁶
6. El párrafo cuarto de la Escritura Núm. 6, por su parte, dispone lo siguiente:
*“RMA is desirous that the forementioned resort facilities continue in existence as they are at present and as they will continue to be developed and that they not be dedicated to another end at any time. **Towards that end, RMA has agreed that the Dominant Tract will have the following easement over the Serving Tract: Owners of condominium units located on the Dominant Tract, and guests of said condominium units, shall have the right to use any and all resorts facilities at Rio Mar, including, but not limited to, golf courses, tennis courts, golf and tennis club houses, beach facilities, restaurants, bars and related service facilities, as long as such resort facilities at Rio Mar are maintained, upon maintenance of membership in the Rio Mar Country Club and payment of all initiation fees, dues, service and other charges**”.*⁷
7. Las servidumbres constituidas mediante las referidas escrituras se encuentran sujetas a la condición resolutoria siguiente: “resort facilities at Rio Mar are maintained, upon maintenance of membership in the Rio Mar Country Club

⁶ Énfasis en el original.

⁷ Énfasis en el original.

and payment of all initiation fees, dues, service and other charges”.

8. *De los treinta y siete demandantes del presente caso, solo doce (12) son miembros activos del Río Mar Country Club. [...]*
9. *La Escritura Matriz del Clúster 1 establece que los dueños de las unidades de viviendas localizadas en el Clúster 1 están obligados a ser miembros y a pagar las cuotas y cargos relacionados al Río Mar Country Club.*
10. *La Escritura Matriz del Clúster 2 establece que los dueños de las unidades de viviendas localizadas en el Clúster 2 están obligados a ser miembros y a pagar las cuotas y cargos relacionados al Río Mar Country Club.*
11. *Las Escrituras Matrices de los Clústeres 1 y 2 establecen lo siguiente:
“Failure to Insist in Strict Performance – No Waiver. The failure of the Association of Unit Owners, the Board of Directors or Manager, to insist in any one or more instances upon the strict performance of any of the terms, covenants, conditions or restrictions of this Public Deed, or to exercise any right or option herein contained, or to serve any notice, or to institute any action shall not be constructed as a waiver or relinquishment for the future, of such term, covenant, condition or restriction, but such term, covenant, condition or restriction shall remain in full force and effect. The receipt by the Board of Directors or Manager of any assessment from Owner, with knowledge of a breach, and no waiver by the Board of Directors or Manager, of any provision hereof, shall be deemed to have been made, unless expressed in writing and signed by the Board of Directors Manager”.*
12. *Río Mar no posee evidencia de que desde 1994 la membresía del Río Mar Country Club continúa siendo compulsoria.*
13. *Río Mar no posee evidencia de haberle exigido el pago a los residentes de los Clústeres 1 y 2 de los cargos relacionados a Río Mar desde 1994.*
14. *La membresía dejó de ser compulsoria desde 1987 mediante carta suscrita por el entonces director del Río Mar Country Club, Sr. Jim Dalton, dirigida al entonces presidente del Clúster 2, Sr. Frank Rosado Jr.⁸*

A tono con lo anterior, el TPI validó la existencia y vigencia de las servidumbres prediales de uso —sujetas a condición resolutoria— constituidas a favor de los titulares del predio

⁸ En la referida carta, el Sr. Jim Dalton expresó lo siguiente:

[...]

RE: New Membership Policy

Dr. Mr. Rosado

Please be advised that as of May 15, 1987 a new membership policy will be in effect. All Condominium II owners are released of the obligation to become members of Club Rio Mar and stay [as a] member as long as they own a condominium, as stated in your original deed. We, as new owners intend on upgrading Rio Mar into top world class exclusive resort for members and guests only. We are planning on adding many exciting new amenities to the property for the pleasure of our members and owners.

We, therefore do not wish any villa owner to feel he or she is being forced to join and use the Club facilities. In the future, we will require of all on-current and new villa owners a \$3,000 initiation fee to join the Club as well as the current dues.

Thank you for the support. Together we will increase the value of being a property owner and Club member of Rio Mar.

[...]

dominante. Estimó que dichas servidumbres se extendían a los predios sirvientes y a sus instalaciones, las cuales incluían, pero no se limitaban, a: el campo de golf, las canchas de tenis, las casas de club de golf y tenis, instalaciones de la playa, restaurantes y barras. Razonó que la existencia de esas servidumbres prediales estaba sujeta al pago de las cuotas anuales y membresías de los titulares. Sobre el cumplimiento de la condición resolutoria, resolvió lo siguiente:

Río Mar no cumplió con exigir que la membresía y el pago de todas las tarifas, cuotas, servicios y demás cargos del Río Mar Country Club fueran compulsorias, por lo que, en virtud de la doctrina de manos limpias, no puede, tal y como expresó el Tribunal de Apelaciones, “reclamar la extinción de un derecho por razones que serían atribuibles a esa parte.” Tampoco puede limitar el uso, remover, alterar o destruir las facilidades [sic] sobre las cuales están constituidas las servidumbres sin el consentimiento de los titulares de los Clústeres 1 y 2.⁹

En consecuencia, el TPI concluyó que era inmeritorio entrar a considerar si los titulares de los Clústers 1 y 2 tenían legitimación activa para impugnar los cambios propuestos por los demandados.

En desacuerdo con el dictamen, Carib III y Carib IV presentaron una moción de reconsideración y solicitud de determinaciones de hechos adicionales¹⁰, la cual fue declarada no ha lugar mediante Resolución del 23 de marzo de 2021, notificada el 25 del mismo mes y año.

Inconformes, el 23 de abril de 2021, los demandados-apelantes instaron el presente recurso de apelación en el cual plantearon que el TPI incidió en las siguientes instancias:

[a] dictar una sentencia declaratoria que previene a la parte apelante de hacer cualquier alteración o modificación sobre las facilidades [sic] sin antes: (a) resolver que apelados tienen o no legitimación para oponerse a las modificaciones en el predio sirviente y (b) haber aquilatado prueba sobre la existencia o inexistencia de condiciones restrictivas, actuando así en contra de los mandatos previamente emitidos por el TA.

[a] dictar sentencia sumaria sin antes considerar y resolver el

⁹ Apéndice 55 del recurso de apelación, pág. 1586. Énfasis nuestro.

¹⁰ Los codemandados RMCA y RMR se unieron a la solicitud de Carib III y Carib IV. Véase, Apéndice 57 del recurso de apelación, págs. 1620-1621.

argumento de la parte apelante de liberación de las servidumbres.

[a]l denegar la solicitud de sentencia sumaria de las apelantes sin determinar qué hechos materiales están controvertidos, según lo exige la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y la jurisprudencia vigente y al no hacer el análisis requerido, en cuanto a hechos controvertidos e incontrovertidos, con las demás mociones de sentencia sumaria.

[a]l dictar sentencia sumaria nula pues la misma afecta derechos de partes indispensables que no forman parte del litigio.

El 24 de mayo de 2021, los titulares demandantes-apelados presentaron su escrito en oposición al recurso de apelación. La parte interventora —ECORED— hizo lo propio el 26 de mayo de 2021, por lo que el recurso quedó perfeccionado.

-II-

Resumidos los hechos que originan la presente controversia, examinemos el derecho aplicable.

A.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario.¹¹ Dicho mecanismo está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil.¹² Esta Regla dispone que la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquiera de las partes que solicite un remedio por medio de una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. El propósito principal de la sentencia sumaria es favorecer la solución justa, rápida y económica de los pleitos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la

¹¹ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012).

¹² 32 LPRA Ap. V, R. 36.

celebración de un juicio.¹³ En ese sentido, el mecanismo de la sentencia sumaria es útil para agilizar el proceso judicial y aliviar la carga de trabajo de los tribunales.¹⁴

La norma general es que la sentencia sumaria no procede ante la existencia de controversia sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como: intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad.¹⁵ Al determinar si existe controversia de hechos que impida dictar sentencia sumaria, los Tribunales deben analizar los documentos que acompañan la solicitud, los incluidos en la oposición y los que obran en el expediente. Este análisis persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte, en aquellos casos en que existen controversias de hechos legítimos y sustanciales que deben ser resueltas en un juicio plenario.¹⁶ Dicha determinación debe guiarse por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone.

La parte promovente tiene que cumplir con los requisitos de forma en la moción, desglosando sus alegaciones en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y cualquier otra prueba admisible que apoye su contención.¹⁷ Cuando el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma de la sentencia sumaria, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud.¹⁸

Por igual, la parte promovida puede derrotar la moción de sentencia sumaria de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de

¹³ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212 (2010).

¹⁴ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, supra, pág. 430.

¹⁵ *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994).

¹⁶ *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 216-217.

¹⁷ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra; *SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

¹⁸ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra.

la parte demandante, (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante.¹⁹

Para controvertir la prueba presenta por la parte promovente, la parte promovida tiene que exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes que demuestren la existencia de una controversia real y sustancial, la cual deberá dilucidarse en un juicio plenario. El Tribunal Supremo ha reiterado que una mera alegación o duda no es suficiente para controvertir un hecho material, sino que se tiene que proveer evidencia sustancial de los hechos materiales en disputa para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria.²⁰ La duda debe ser de naturaleza tal que permita “concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”.²¹ Si la parte opositora se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra.

El tribunal, por su parte, al dictar sentencia sumaria, debe analizar los documentos que acompañan la moción que solicita la sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente del tribunal.²² Asimismo, deberá presumir como ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que acompañan la solicitud.²³ En ese sentido, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando: *(1) existan hechos materiales controvertidos; (2) hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que se acompañan con*

¹⁹ *Id.*, pág. 217.

²⁰ *Id.*; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214.

²¹ *Id.*

²² *S.L.G. v. S.L.G.*, 150 DPR 171, 194 (2000).

²³ *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913 (1984).

*la moción una controversia real sobre algún hecho material, o (4) como cuestión de derecho no proceda.*²⁴

Entretanto, es menester señalar que al ejercer nuestra función revisora sobre decisiones en las que se aprueba o deniega una solicitud de sentencia sumaria, nos encontramos en la misma posición que los foros de primera instancia.²⁵ Al tratarse de una revisión de *novo*, debemos ceñirnos a los mismos criterios y reglas que nuestro ordenamiento les impone a los foros de primera instancia, y debemos constatar que los escritos de las partes cumplan con los requisitos codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.²⁶ A tenor con lo expuesto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha pautado lo siguiente:

[...] el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. [...]

*[Por el contrario], de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.*²⁷

Desde luego, el alcance de nuestra función apelativa al intervenir en estos casos no comprenderá la consideración de prueba que no fue presentada ante el foro de primera instancia, ni la adjudicación de hechos materiales en controversia.²⁸

B.

La doctrina de los actos propios surge del principio de la buena fe, que impide a un litigante adoptar una actitud que sea contradictoria con su anterior conducta. El propósito de la doctrina es proteger la confianza que los actos de una persona crearon en

²⁴ *Id.*

²⁵ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 118; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004).

²⁶ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 118.

²⁷ *Id.*, págs. 118-119.

²⁸ *Id.*

otra.²⁹ La norma postula, en síntesis, que a nadie le es lícito ir contra los propios actos, por lo que es deber de toda persona proceder de buena fe en la vida jurídica.

Los elementos constitutivos de la doctrina de los actos propios son: (1) *una conducta determinada de un sujeto; (2) que haya engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente y, mediante tal apariencia, susceptible de influir en la conducta de los demás, y; (3) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, por ello, haya obrado de una manera que le causaría perjuicio si su confianza quedara defraudada.*³⁰ Lo que persigue esta doctrina es proteger la confianza o expectativas de quien obra descansando en la apariencia de los actos de otro, evitando, así, un menoscabo o perjuicio a los intereses del que actúa confiado en esa apariencia.³¹

-III-

Al aplicar la normativa antes expresada al caso de autos, resolvemos que actuó correctamente el foro apelado, por lo que resolvemos confirmar su dictamen. Veamos.

En primer orden, señalan los demandados-apelantes que el TPI incidió al dictar sentencia declaratoria sin antes determinar: (1) la legitimación activa de los demandantes-apelados para oponerse a las modificaciones en el predio sirviente, y, (2) si existen condiciones restrictivas que impidan de alguna manera la modificación de las instalaciones en el predio sirviente para llevar a cabo cualquier desarrollo. Su argumentación se fundamenta en el dictamen emitido por este foro apelativo el 19 de enero de 2012, donde expresamos lo siguiente:

En el cuarto señalamiento de los apelantes plantean que el TPI erró al fundamentar su decisión en la figura de la servidumbre en equidad. Los apelantes señalan que el TPI no hizo un análisis de las alegadas cláusulas que constituyen la

²⁹ *Pardo v. Sucn. Stella*, 145 DPR 816, 829 (1998).

³⁰ *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR 871, 878 (1976).

³¹ *Pardo v. Sucn. Stella*, supra, pág. 829.

servidumbre de equidad en este caso. Le asiste la razón a Río Mar sobre este particular.

*Como indicáramos anteriormente, en la petición presentada por los apelados ante el TPI se le solicitó a dicho foro que declarara la validez y extensión de las servidumbres constituidas mediante las Escrituras 6 y 10 las cuales los propios apelados denominaron servidumbres de uso. La controversia ante el TPI se centró en la necesidad de establecer si los apelados son titulares de la referida servidumbre de uso y si éstos tienen o no derecho a oponerse a los proyectos que intenta realizar Río Mar en el predio sirviente. **Los méritos de la controversia que se relacionan con las modificaciones que estén o no permitidas es un asunto que de ser necesario se dilucidará posteriormente. La consideración sobre la existencia de cláusulas restrictivas no era un asunto que el TPI debía dirimir en esta etapa.***

En su momento, se resolverá si los apelados tienen o no legitimación para oponerse a las modificaciones en el predio sirviente y será entonces cuando las partes deben tener oportunidad de presentar prueba con relación a si existen o no condiciones restrictivas sobre las facilidades [sic] que compone el predio sirviente que le impidan a Río Mar realizar cambios sobre las mismas.³²

Finalmente, concluimos en ese caso que:

*[...] No obstante, por existir controversia con relación al cumplimiento de la condición, es necesario que el TPI examine prueba sobre dicho particular **para entonces delimitar si se encuentra vigente o no el derecho de servidumbre y establecer qué titulares del predio dominante tienen legitimación para impugnar los cambios propuestos al predio sirviente.**³³*

No obstante a lo antes citado, sostenemos que la interpretación sugerida por los demandados-apelantes no se ajusta a dicho mandato. Veamos.

Conforme a la citada expresión —y según lo reconocen las partes en sus escritos— la controversia ante el TPI se circunscribió, en primer lugar, a resolver si se cumplió con la condición resolutoria, de manera que pudiera determinarse si las servidumbres constituidas a favor de los titulares de los Clústers 1 y 2 de Río Mar se extinguieron. Para dicha etapa evidenciaría, no cabe duda que la legitimación activa alegada por los demandantes-apelados, como titulares de los Clústers 1 y 2 con derecho al uso y disfrute de las instalaciones existentes en el predio sirviente, cumple

³² Apéndice 27 del recurso de apelación, págs. 584-585. Énfasis nuestro.

³³ *Id.*, pág. 587. Énfasis nuestro.

con las exigencias del derecho.

Distinto es el caso cuando se alega que los demandantes-apelados carecen de legitimación para oponerse a las *modificaciones* del predio sirviente. Sostenemos que conforme al mandato previo de este Tribunal, tal alegación subsistiría únicamente en caso de concluirse que la condición resolutoria no se cumplió bajo el supuesto de que los demandantes-apelados cumplieron con el pago de la membresía del Club y, por tanto, las servidumbres continúan vigentes. Solo entonces precisaría dilucidar cuáles son los titulares con legitimación para oponerse a los cambios propuestos por los demandados-apelantes, por el hecho de haber mantenido su membresía al día.

Sin embargo, cónsono con el desenlace en el presente caso, debemos avalar el razonamiento del TPI en cuanto lo inmaterial que ahora resulta dirimir la legitimación activa de los demandantes-apelados para oponerse a las modificaciones propuestas por los demandados-apelantes para el predio sirviente. Ello, pues como discutiremos próximamente, el TPI concluyó correctamente que la condición resolutoria no ocurrió en cuanto a *ninguno* de los titulares apelados, puesto que el pago de *la membresía del Club había dejado de ser compulsoria*, en virtud de las propias manifestaciones de los apelantes. De manera que **todos** los titulares de los Clústers 1 y 2 mantienen intactos sus derechos sobre las servidumbres constituidas a su favor.

Cónsono con lo anterior —y por tratarse de una acción de sentencia declaratoria— concluimos que tampoco procede hablar de la existencia o no de condiciones restrictivas sobre las servidumbres, que impidan su desarrollo.

En consecuencia, sostenemos que el TPI no cometió el primer error señalado.

En segundo orden, los demandados-apelantes aducen que el

TPI erró al no considerar el hecho de que, mediante la Escritura Núm. 7 de 22 de marzo de 2007,³⁴ los terrenos donde ubican el “Río Mar Tennis Court” y parte de los hoyos del “Ocean Course” que se interesa eliminar o modificar para el desarrollo, fueron legalmente segregados de la finca principal y liberados de las servidumbres en cuestión. En consecuencia, no existiría impedimento alguno para la modificación o eliminación de dichas instalaciones.

Respecto a lo anterior, advertimos que dicho planteamiento fue previamente adjudicado por el TPI en la Sentencia Parcial dictada el 25 de noviembre de 2019. Allí, resolvió lo siguiente:

*Con relación a las causales cinco (5) y (6) [del Art.482 del Código Civil, derogado], los codemandados presentan determinadas escrituras en las cuales fundamentan su afirmación a los efectos de que las servidumbres fueron eliminadas, renunciadas o derogadas. Sobre el particular, en el año 2007 se otorgaron tres escrituras, Números 7, 10 y 11 de 22 de marzo de 2007 ante el notario Carlos M. Lamoutte Navas (Exhibits 9, 18 y 19) y a las que comparecen como partes únicamente las codemandadas Río Mar Associates LP, SE, RMA Land Company, LLL y Wyndham Carib Development [Company] III, LLC y Wyndham Carib Development [Company] IV, LLC. Pese a que de las mismas se desprende la intención de dar por extintas las servidumbres que hoy son objeto de este pleito, **las disposiciones de tales escrituras adolecen de vigor jurídico por falta de parte indispensable, toda vez que a las mismas debían comparecer los titulares de los predios dominantes, que, conforme al quinto inciso del Artículo 482, supra, son los únicos que pueden renunciar a la servidumbre.***³⁵

A base de lo anterior y a otras consideraciones, es que el TPI determinó que las servidumbres constituidas a favor de los predios dominantes no se habían extinguido bajo ninguno de los supuestos del Art. 482 del Código Civil.³⁶ Por tanto, eran válidas y continuaban

³⁴ Apéndice 36 del recurso de apelación, págs. 867-925.

³⁵ *Id.*, Apéndice 26, pág. 560. Énfasis nuestro.

³⁶ El Art. 482 del derogado Código Civil, dispone que:

Las servidumbres se extinguen:

(1) *Por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.*

(2) *Por el uso durante veinte (20) años. Este término principiará a contarse desde el día en que hubiera dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas; y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas.*

(3) *Cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá si después el estado de los predios permitiera usar de ella, a no ser que cuando sea posible el uso haya*

en pleno vigor. Dicha decisión fue respaldada por este foro apelativo, a excepción de corregir que las servidumbres estaban sujetas a condición resolutoria. Esta decisión advino final, firme e inapelable, por lo que resolver lo propuesto por los apelantes sería contrario a dicho dictamen.

En consecuencia, resolvemos que el segundo error señalado por los apelados carece de méritos.

En tercer orden, Carib III, Carib IV y RMR sostienen que la Sentencia apelada no cumple con la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, entre otras cosas, al no determinar la existencia de hechos en controversia. No le asiste la razón.

El 19 de enero de 2012, este foro apelativo concluyó que existía controversia sobre las siguientes dos estipulaciones de hechos: (1) la estipulación #31 donde se indica que existen propietarios de residencias ubicadas en los Clústers 1 y 2, que no son miembros del Club y que, por tanto, no pagan cuotas de membresía; y (2) la estipulación #40 donde se estableció que los aquí apelantes no poseían evidencia de que, desde el 1994, la membresía compulsoria a los titulares de los Clústers 1 y 2 se haya puesto en práctica.³⁷ Es por ello que allí se resolvió la necesidad de que las partes pasaran prueba sobre la naturaleza de la membresía, el cobro y el pago de la misma. En consecuencia, los procedimientos ante el TPI se limitaron a descubrir si la condición resolutoria se cumplió. En ese sentido, todas las partes en el pleito sometieron la controversia mediante sendas solicitudes de disposición sumaria.

Sabido es que el TPI solo puede disponer de un pleito por la

transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción, conforme a lo dispuesto en el número anterior.

(4) Por llegar el día o realizarse la condición, si la servidumbre fuere temporal o condicional.

(5) Por la renuncia del dueño del predio dominante.

(6) Por la redención convenida entre el dueño del predio dominante y del sirviente.

31 LPRA sec. 1681.

³⁷ Apéndice 27 del recurso de apelación, pág. 582-583.

vía sumaria cuando, a tenor con la totalidad de la prueba presentada y los documentos que obran en el expediente, estime que no existen hechos en controversia. En el presente caso, los apelantes impugnan las determinaciones de hecho #12 y #13 esbozadas en el dictamen aquí apelado, las cuales precisamente indican que estos no presentaron prueba sobre el carácter compulsorio de la membresía, ni de haber exigido el pago de la misma, al menos desde el 1994. Asimismo, impugnan la determinación de hecho #14, que dispone que la membresía dejó de ser compulsoria desde 1987. Conforme a nuestra facultad revisora, razonamos que tales determinaciones están sustentadas no solo por la estipulación de hecho #40 presentada por las partes el 29 de mayo de 2009, sino por la prueba que obra en el expediente. Veamos.

En relación al carácter compulsorio de la membresía para todos los titulares de los Clústers 1 y 2, no está en controversia que así se dispuso originalmente en virtud de las Escrituras Núm. 10 y 6, como condición para la *subsistencia* de las servidumbres.³⁸ Sin embargo, a tenor con la prueba presentada, el 4 de mayo de 1987, el Sr. Jim Dalton —Presidente del Club para aquel entonces— le dirigió una carta al Sr. Frank Rosado Jr. —Presidente del Clúster 2 de Río Mar— notificándole que, a partir del 15 de mayo de 1987, “[a]ll Condominium II owners are **released** of the obligation to become members of Club Río Mar and stay [as a] member as long as they own a condominium, as stated in your original deed”.³⁹

Aun cuando los apelados alegan que dicha carta era inadmisibile por no haber sido parte del descubrimiento de prueba, ni autenticada, razonamos que la misma está sostenida por las declaraciones juradas presentadas por la parte interventora en su

³⁸ Véase, determinaciones de hechos #5 y #6 de la Sentencia apelada. Apéndice 55 del recurso de apelación, pág. 1581.

³⁹ Apéndice 37 del recurso de apelación, pág. 1080. Énfasis nuestro.

solicitud de sentencia sumaria. Así, por ejemplo, la administradora del Clúster 2 explicó que la aludida carta fue encontrada en los archivos administrativos del condominio.⁴⁰ Mientras que la viuda del Sr. Frank Rosado Jr. aseguró que dicha misiva responde a la que le fue enviada a su esposo, que le notificaba sobre el relevo de los titulares de ser socios obligatoriamente del Club.⁴¹ Por otra parte, el Sr. Hilton Luis López Peña declaró bajo juramento que, entre 1987-1992, fungió como vicepresidente y luego presidente de Río Mar Properties, entidad desarrolladora del complejo Río Mar. Aseguró que durante dicho periodo de tiempo no se hizo compulsoria la membresía, como requisito para adquirir una propiedad en Río Mar. Ello, pues el interés del *Grantor* era mantener el Club privado en beneficio económico y comercial exclusivo sobre dichas instalaciones, ya que se planificaba construir un hotel que usaría las instalaciones y la membresía incluiría a no residentes.⁴²

A tono con lo anterior, se sostiene la determinación en cuanto a que desde 1987 la membresía al Club no era compulsoria. Luego, en el 1994, el codemandado RMA implementó el nuevo *Membership Plan for the Rio Mar Country Club*. El aludido plan brindaba información sobre el depósito inicial para las distintas categorías de membresía, los pagos mensuales, las tarifas y cargos por el uso de las instalaciones.⁴³ El *Membership Plan for the Rio Mar Country Club* aplicaba tanto a los residentes de Río Mar como a los *no residentes*.⁴⁴ Sin embargo, nada advertía sobre el carácter compulsorio de la membresía para los titulares y residentes de Río Mar.

Más bien, lo anterior es cónsono con lo declarado bajo juramento por el Sr. Hilton Luis López Peña sobre el interés del desarrollador de mantener el club privado en beneficio económico y

⁴⁰ *Id.*, pág. 1081.

⁴¹ *Id.*, pág. 1082.

⁴² *Id.*, págs. 1083 y 1084.

⁴³ *Id.*, págs. 1132 y 1133.

⁴⁴ *Id.*

comercial exclusivo sobre dichas instalaciones, ya que se planificaba incluir en la membresía a no residentes. Además, las partes estipularon que los apelados no poseían evidencia de que, desde el 1994, la membresía al Club hubiera sido compulsoria.⁴⁵

No es hasta marzo de 2007, que Carib III y Carib IV adquirieron los predios sirvientes gravados por las servidumbres. Sin embargo, tampoco surge del expediente prueba tendente a concluir que, desde entonces, estos le exigieron a los titulares de los Clústers 1 y 2 el pago de la membresía al Club como requisito compulsorio para mantener la existencia de las servidumbres. De hecho, así lo reconocieron los apelantes en la carta suscrita el 27 de septiembre de 2013, cuando expresaron que *“during the past years, Río Mar has not strictly enforced the compulsory membership requirements mentioned above”*.⁴⁶ De manera que su inobservancia sobre el asunto provocó que un puñado de titulares —por más de treinta años— descansaran válidamente en las manifestaciones propias de los apelantes, para no realizar el pago de la membresía. Ciertamente, la parte apelante no puede pretender ahora ir contra sus propios actos y, luego de tres décadas, alegar la extinción de las servidumbres por el incumplimiento de los apelados con el pago de la membresía. Tal pretensión resulta irrazonable y está revestida de mala fe.

Por otro lado, señalamos que, entre el 2013 y 2015, Carib III y Carib IV intentaron subsanar su error mediante cartas dirigidas a los apelados en las que reclamaban —por primera vez— el pago de la membresía del Club de forma compulsoria.⁴⁷ Según estos, los apelados se rehusaron a pagar la membresía y, por tanto, renunciaron a sus derechos, teniendo como resultado la extinción

⁴⁵ Estipulación de hecho #40. Véase, Apéndice 15 del recurso de apelación, pág. 293.

⁴⁶ Apéndice 36 del recurso de apelación, pág. 997.

⁴⁷ *Id.*, págs. 996-997 y 1029-1039.

de las servidumbres en cuanto a aquellos que no pagaron.

Sin embargo, estimamos que su interpelación de pago se hizo a destiempo en un caso que, para dicho periodo de tiempo, llevaba seis años ventilándose ante los distintos foros y con varios dictámenes interlocutorios finales y firmes. Además, la pretensión desacertada de los apelantes tiene el efecto inequívoco de alterar los hechos y las alegaciones que originaron la presente causa de acción. De manera que dichas gestiones de cobro en nada aportan a la decisión del foro primario que hoy confirmamos.

En virtud de lo anterior, sostenemos que no erró el TPI al dictar la Sentencia apelada ante la inexistencia de hechos en controversia. En consecuencia, confirmamos la decisión de dicho foro al resolver que la condición resolutoria no se cumplió, toda vez que los apelados no cumplieron con exigir que la membresía fuera compulsoria. De manera que las servidumbres constituidas a favor de los predios dominantes continúan vigentes.

Por último, los apelados argumentan que la sentencia es nula toda vez que afecta derechos de partes indispensables en el pleito, particularmente, los derechos de todos los titulares de los Clústers 1 y 2 de Río Mar. No les asiste la razón.

Contrario a lo alegado, razonamos que la decisión tomada por el TPI favorece no solo a los titulares demandantes e interventores, sino a todos los propietarios de los Clústers 1 y 2 de Río Mar. Ello pues, como discutiéramos, las servidumbres constituidas a su favor continúan en pleno vigor, por lo que el uso y disfrute de sus derechos sobre las instalaciones sitas en los predios sirvientes no se han visto afectados.⁴⁸ En consecuencia, el foro primario no cometió el último error señalado.

⁴⁸ Se considera parte indispensable aquella persona cuyos intereses reales e inmediatos se verían afectados con la adjudicación de una causa de acción que se ventile en su ausencia. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 549 (2010).

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia apelada.

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