

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

EDEL PÉREZ MONTÉ

Apelante

V.

ASOCIACIÓN DE  
PROPIETARIOS DE  
HACIENDA  
MARGARITA, INC. Y  
OTROS

Apelada

KLAN202100529

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Fajardo

Caso Núm.:  
FA2021CV00224  
(303)

Sobre:  
INJUNCTION  
(ENTREDICHO  
PROVISIONAL,  
INJUNCTION  
PRELIMINAR Y  
PERMANENTE)

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de septiembre de 2021.

La apelante, Enel Pérez Monté, solicita que revoquemos la sentencia en la que el Tribunal de Primera Instancia (TPI) desestimó la demanda de interdicto preliminar y permanente.

La parte apelada, Asociación de Propietarios de Hacienda Margarita Inc. y su Junta de Directores, presentó su alegato en oposición al recurso.

**I**

La apelante presentó una demanda de interdicto preliminar y permanente contra la apelada. La señora Pérez Monté alegó que es dueña de una residencia y apoderada de otra propiedad en la Urbanización Hacienda Margarita. No obstante, adujo que el personal de seguridad le niega el acceso a sus invitados y arrendatarios y solo permite la entrada de dos vehículos. La apelante arguyó que la actuación de la apelada es arbitraria y no tiene base legal. Por esa razón, solicitó una orden para que la

apelante cese y desista de impedirle el libre acceso y disfrute de esas propiedades. Por último, alegó que la conducta de la apelada le ocasiona unos daños que serán irreparables si no se concede el injunction. Páginas 93-97 del apéndice.

El foro apelado realizó la vista de interdicto preliminar y permanente. Ambas partes comparecieron representadas de abogado. La apelante alegó que la apelada impide y restringe el acceso de sus inquilinos y que esa conducta violenta el derecho constitucional que tiene a disfrutar su propiedad.

La apelada alegó que la apelante alquilaba la propiedad a corto plazo y que debió plantear sus objeciones en el municipio que expidió el permiso de control de acceso. Por último, argumentó que las medidas de control de acceso se implementaron y notificaron a todos los titulares en agosto de 2019. La apelante adujo que la legislatura municipal no era foro para atender su reclamo y cuestionó la autoridad de la Junta para limitar el control de acceso. Su abogado alegó que esa decisión competía al Consejo de Titulares. El TPI expresó que el interdicto no procedía, si la controversia era la señalada por las partes, debido a que la apelante tenía otros mecanismos para ejercer efectivamente su reclamo.

El abogado de la apelada argumentó que la autoridad para atender las querellas relacionadas a controles de acceso le fue conferida a los municipios. El letrado alegó que el 9 de septiembre de 2020 remitió al abogado de la apelante una comunicación en la que destacó la facultad de la Junta para regular el control de acceso.

El foro primario adelantó que no concedería el interdicto, si la limitación al acceso fue acordada por los titulares. El TPI determinó que la apelante tenía otros remedios disponibles en ley en esas circunstancias. Finalmente, informó a las partes que no se

cumplían los requisitos para expedir un interdicto preliminar, ni un interdicto permanente.

El TPI desestimó, por escrito, la petición de interdicto preliminar y permanente, porque no cumplió los requisitos para la expedición de un remedio extraordinario. El foro apelado concluyó que la apelante tenía otros remedios disponibles en ley como: (1) impugnar cualquier determinación de la Junta de Directores que sea ultravires, (2) presentar una acción por daños y perjuicios o, (3) presentar una reclamación porque el control de acceso no cumple las condiciones para su aprobación. El TPI determinó que el apelante tampoco demostró un daño irreparable que amerite la concesión de un remedio interdictal. Páginas 1-3 del apéndice.

La apelante solicitó reconsideración y la apelada se opuso. El TPI atendió los planteamientos que hizo la apelante de: (1) violación al debido proceso de ley, (2) que el tribunal determinó hechos que no fueron probados, (3) que la mera alegación de violación a las servidumbres de equidad es suficiente para conceder el injunction, (4) que los remedios propuestos no son rápidos, efectivos ni eficaces y (5) que los daños tienen que atenderse a la brevedad posible.

El TPI denegó la moción de reconsideración y ratificó la desestimación. Los argumentos de las partes convencieron al tribunal que la apelante tiene otros remedios eficaces y adecuados en ley. Los argumentos de las partes, además, convencieron al tribunal de que los daños alegados por la apelante no son irreparables. El foro primario se sostuvo en que apelante tiene otros remedios efectivos, ya que puede: (1) impugnar las determinaciones de la Junta de Directores, si entiende que ese organismo se extralimitó en sus poderes reglamentarios, o violentó sus derechos, (2) cuestionar que el control de acceso viola las

condiciones para su aprobación y (3) presentar una acción por los daños y perjuicios que alega a su derecho propietario.

Inconforme, la apelante presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

Erró el TPI al desestimar el Interdicto y no celebrar Vista Evidenciaria en violación al debido proceso de ley y, a pesar de que la Vista fue citada para esos propósitos.

Erró el TPI al desestimar el Interdicto contrario a la norma de Derecho, aun cuando la demandante es la dueña de una propiedad sujeta a condiciones restrictivas, lo que además constituye un abuso de discreción.

Erró el TPI al desestimar el Interdicto dejando sin remedios a la demandante-apelante ya que los codemandados apelados están prohibiendo el acceso a las vías públicas.

Erró el TPI al ofrecer remedios que no son adecuados en Ley, a saber; justos, rápidos y económicos.

Erró el TPI al incumplir con la Regla 57.2 (b) de las de Procedimiento Civil.

## II

### **Moción de Desestimación, Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V**

La Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, permite a la parte demandada presentar una moción de desestimación antes de contestar la demanda, basada en la falta de una causa de acción que justifique la concesión de un remedio. *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 2020 TSPR 152, 205 DPR \_\_\_ (2020). Cuando el tribunal atiende una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2(5), *supra*, tiene que tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, aseverados de manera clara y concluyente y que de su faz no den margen a dudas. Además, deberá interpretar las alegaciones de la demanda conjuntamente, de forma liberal y lo más favorable para la demandante. La demanda no deberá ser desestimada, salvo que se demuestre que el demandante no tiene derecho a remedio alguno,

bajo cualesquiera hechos que pueda probar. *Autoridad de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428-429 (2008).

### **B**

El injunction es un recurso extraordinario que pretende prohibir u ordenar la ejecución de un acto, para evitar que se causen perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona, **cuando no hay otro remedio adecuado en ley**. Art. 675 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3521.

Por su parte, el injunction preliminar o injunction pendiente lite es el recurso que el tribunal emite antes de la celebración del juicio en su fondo. De ordinario, se emite posterior a la celebración de una vista en la que las partes tienen la oportunidad de presentar prueba en apoyo y oposición a su expedición. Su objetivo principal es mantener el estado actual de las cosas, hasta tanto se celebre el juicio en sus méritos, para evitar que el demandado no promueva una situación que convierta en académica la determinación final del tribunal. El derecho sustantivo se ventilará en un juicio plenario, como sucede en cualquier otro tipo de acción. Regla 57.3 de Procedimiento Civil. *Next Step Medical v. Bromedicon et al*, 190 DPR 474, 485-486 (2014).

El remedio extraordinario del injunction preliminar está ligado estrechamente a la doctrina de la equidad. Este recurso preliminar va dirigido a requerir o prohibir un acto determinado, impedir perjuicios inminentes o menoscabos irreparables a alguna persona durante la pendencia del litigio. El factor cardinal que gobierna la expedición del injunction preliminar es la existencia de una amenaza real de sufrir algún menoscabo para el cual no existe remedio adecuado en ley. Los factores que el tribunal debe ponderar al momento de evaluar la expedición de una orden de injunction preliminar son los siguientes: (1) la naturaleza de los daños que su denegatoria o concesión pueda ocasionarle a las

partes, (2) su irreparabilidad o la existencia de un remedio adecuado en ley, (3) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca al resolverse el litigio en su fondo, (4) la probabilidad de que la causa se torne académica de no concederse el injunction, (5) el posible impacto sobre el interés público del remedio solicitado y (6) la diligencia y buena fe con que ha obrado la parte peticionaria. Reglas 57.2 y 57.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. *Next Step Medical v. Bromedicon*, supra, págs. 486-487.

El inciso (b) de la Regla 57.2, 32 LPRA Ap. V, R. 57.2(b), permite la consolidación de la vista de injunction preliminar con el juicio en sus méritos. El Tribunal podrá ordenar la consolidación antes o después de comenzada la vista de injunction preliminar.

La parte que solicita un injunction tiene que demostrar un daño irreparable, que no puede ser satisfecho adecuadamente por los remedios legales disponibles. La expedición del recurso extraordinario de injunction requiere detectar si la acción connota o no un agravio de patente intensidad al derecho del individuo que reclama una reparación urgente. Un daño irreparable es aquel que no puede ser satisfecho adecuadamente, mediante los remedios legales disponibles. *VDE Corporation v. F&R Construction*, 180 DPR 21, 40 (2010); *Asoc. Vec. V Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 320 (2008). Su expedición procederá, siempre que el remedio legal existente, no proteja adecuadamente los derechos sustantivos del peticionario, con la prontitud, rapidez y eficacia provista por los derechos de equidad. *Yiyi Motors Inc. v. ELA*, 177 DPR 230, 282 (2009).

Por otro lado, el injunction permanente se produce por una sentencia final. Una vez celebrado el juicio en sus méritos y previo a ordenar un injunction permanente, el tribunal deberá considerar nuevamente, si existe otro remedio adecuado en ley. Los factores que los tribunales deben considerar para determinar si procede un

injunction permanente son los siguientes: (1) si el demandante ha prevalecido en un juicio en sus méritos, (2) si el demandante posee algún remedio adecuado en ley, (3) el interés público implicado y (4) el balance de equidades. *Autoridad de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). El recurso extraordinario de injunction se caracteriza por su perentoriedad, ya que está dirigido a evitar un daño inminente o restablecer el régimen de ley conculcado por conducta opresiva, ilegal o violenta del transgresor del orden jurídico. *Plaza Las Américas v. N & H*, 166 DPR 631, 643 (2005).

*En Asociación Vec. Urbanización Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 537 (2002), el Tribunal Supremo resolvió lo siguiente:

“Los dueños de predios sujetos a servidumbres de equidad tienen disponible el recurso de injunction para hacer efectivos sus derechos e impedir violaciones a las limitaciones impuestas. Basta probar la violación a la servidumbre, para que se justifique el uso del injunction, sin necesidad de que se pruebe daños reales. *Colón v. San Patricio Corporation*, ante pág. 259”.

### C

#### **Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020**

El Libro III, Capítulo I del Código Municipal, *supra*, regula el control del tráfico de los vehículos de motor en las vías públicas, calles, urbanizaciones y comunidades residenciales. Art. 3.0001, 21 LPRA sec. 7411.

El Artículo 3.017, 21 LPRA sec. 7427, establece el mecanismo para modificar el control de acceso en una asamblea del Consejo, Junta o Asociación de Residentes. La comunidad que compone los límites colindantes de un control de acceso podrá solicitar al municipio que apruebe la enmienda acordada mediante votación en una asamblea realizada con el quórum requerido. Las resoluciones y acuerdos adoptados en una asamblea debidamente

convocada y constituida son de cumplimiento ineludible para cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con la urbanización. Su vigencia permanecerá en pleno efecto y vigor mientras no se emita un documento escrito que claramente revoque la autorización. El proceso de modificación está sujeto en su totalidad a los términos del Artículo 3.003, 21 LPRA sec. 7412. Su inciso (e) provee para que toda persona, asociación de residentes, urbanizador o desarrollador que no esté de acuerdo solicite reconsideración y o revisión.

### III

La apelante alega que el TPI violó su derecho al debido proceso de ley y se equivocó al desestimar la demanda de interdicto preliminar y permanente.

Según la apelante, el TPI violó su derecho al debido proceso de ley, porque dio por hecho las alegaciones de la apelada y no le permitió presentar prueba.

Los planteamientos de la apelante sobre violaciones al debido proceso de ley son incorrectos. El TPI realizó una Vista de Interdicto Preliminar y Permanente conforme a la Regla 57.2(b), *supra*. La apelante compareció a esa vista representada por su abogado y tuvo la oportunidad de presentar argumentos y prueba en apoyo a la expedición del recurso. Dicha parte tuvo la oportunidad de escuchar y refutar la prueba y argumentos de la parte contraria. Durante la vista, su abogado expuso que la apelada impedía y restringía el acceso de los inquilinos de su clienta. Sostuvo que la conducta de la apelada violentaba el derecho constitucional de la apelante al disfrute de su propiedad. La apelante también refutó las alegaciones sobre la existencia de otro remedio establecido en ley. Véase, Minuta de la vista del 14 de abril de 2021, págs. 124-126.

Las alegaciones de incumplimiento con la Regla 57.2(b), *supra*, tampoco son correctas. El texto de la regla es claro, el tribunal tiene discreción para ordenar la consolidación de la vista de injunction preliminar con la vista del juicio en sus méritos. El legislador dispuso expresamente que el tribunal podrá ordenar que el juicio se consolide con la vista de injunction preliminar. El TPI ejerció la discreción conferida y consolidó la Vista de Interdicto Preliminar y Permanente conforme a la Regla 57.2(b), *supra. Íd.*

La apelante, además, alega que el injunction es el único remedio legal adecuado para que los dueños de predios sujetos a servidumbres en equidad puedan hacer efectivos sus derechos e impedir violaciones a las limitaciones impuestas. Sostiene que el injunction es el único remedio a su alcance para evitar que la apelada continúe obstaculizando el acceso y paso de sus invitados y arrendatarios.

Los planteamientos de la apelante son incorrectos, debido a que no ha demostrado que la actuación de la apelada le ocasiona un agravio de patente intensidad que amerite una reparación urgente. Los daños que reclama no son irreparables, porque pueden ser subsanados adecuadamente, mediante los remedios disponibles. La apelante aduce que la mera alegación de violación a las servidumbres de equidad es suficiente para conceder el injunction. Sin embargo, omite que la disponibilidad del recurso de injunction está atada a que demuestre que se violó la servidumbre de equidad. *Asociación Vec. Urbanización Huyke v. Bco. Santander*, *supra*. No obstante, durante la Vista de Interdicto Preliminar y Permanente se informó que la restricción al acceso fue tomada por acuerdo de los titulares. La propia apelante reconoció en la demanda que tiene otros remedios adecuados en ley disponibles. La apelante admitió que el control de acceso está regulado en el Código Municipal de Puerto Rico, *supra*. Véase, alegaciones 15 y

19 de la demanda. El Artículo 3.003, *supra*, provee para que toda persona, asociación de residentes, urbanizador o desarrollador que no esté de acuerdo con una modificación al control de acceso solicite reconsideración y o revisión.

Además, coincidimos con el foro primario en que la apelante puede impugnar las determinaciones de la apelada, si entiende que se extralimitó en sus poderes reglamentarios, violentó sus derechos o las condiciones del control de acceso y puede presentar una acción por daños y perjuicios, por las alegadas violaciones a su derecho propietario.

La apelante tampoco demostró que sufrirá daños irreparables si no se concede el injuntion. Dicha parte alega que la restricción de acceso a sus arrendatarios e invitados, le ocasiona daños de naturaleza irreparable. No obstante, los daños reclamados pueden compensarse adecuadamente mediante los remedios disponibles. La naturaleza de los daños reclamados puede indemnizarse satisfactoriamente en una demanda por daños y perjuicios.

La desestimación de la demanda procede, aunque demos como ciertas todas sus alegaciones. Aun en esas circunstancias, la apelante no tiene una causa de acción que justifique la concesión de un remedio al amparo de la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*. Los daños alegados no son irreparables, porque la apelante tiene otros remedios legales adecuados y eficaces para cuestionar la restricción de acceso. El injuntion no está justificado en ese escenario.

#### 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.

El Juez Hernández Sánchez concurre sin voto escrito.

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