

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDOMINIO OCEAN
VILLAS (OVC) Y OTROS

Apelantes

v.

WYNDHAM CARIB
DEVELOPMENT
COMPANY I, LLC Y
OTROS

Apelados

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

KLAN202200836

Caso Núm.:
N3CI201300702

Sobre:
Nulidad de
actuaciones

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda del Toro y la Jueza Díaz Rivera.

Díaz Rivera, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de enero de 2023.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Ocean Villas, Alfredo R. Feigelmuller Gentile, Osvaldo Pérez-Ramos (Consejo o parte apelante) y por medio de su recurso, nos solicita que revoquemos una *Sentencia* emitida el 5 de mayo de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI).¹ Mediante el aludido dictamen, el foro apelado desestimó con perjuicio el reclamo del Consejo, referente a las condiciones restrictivas y les impuso el pago de honorarios de abogados por temeridad.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

I

En marzo de 2009, la parte apelada, Wyndham Carib Development Company I, LLC (Wyndham) presentó una solicitud ante ARPe, para la aprobación de un Desarrollo Preliminar y

¹ *Sentencia* notificada el 11 de mayo de 2022.

Anteproyecto (DPA) con el fin de construir un edificio bajo el régimen turístico de tiempo compartido (*time-shares*). El mismo, estaría ubicado en el Predio o Lote R, el cual colinda, en el área Oeste, con el Condominio Ocean Villas en Rio Mar. El Consejo sostuvo que el predio R estaba gravado por unas servidumbres en equidad que impedían la construcción de dicha edificación.

En junio de 2009, ARPe autorizó el DPA, pero con la condición de que se cumplieran con ciertos requisitos.² Sin embargo, no se le notificó al Consejo sobre dicha aprobación, por lo que éste alegó que se le fue violentado su debido proceso de ley. Es menester destacar que ARPe fue sustituida por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) tras la aprobación de la Ley Núm. 161-2009, también conocida como *Ley para la reforma del proceso de permisos de Puerto Rico*, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.* Como consecuencia, el trámite de DPA se consolidó con el trámite conocido como Consulta de Construcción (CCO). Por otra parte, el 28 de noviembre de 2012, OGPe autorizó al Consejo como parte interventora. Mientras, el 7 de diciembre de 2012, el Consejo y otras personas presentaron una querrela ante la OIGPe.³

Así las cosas, el 13 de noviembre de 2013, el Consejo presentó una *Demanda sobre Interdicto y Sentencia Declaratoria* en contra de Wyndham, OGPe, la Oficina del Inspector General de Permisos (OIGPe), el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el Secretario de Justicia. En síntesis, le solicitó al tribunal que declarara nulo el DPA (ahora CCO) por este haber sido aprobado con información incompleta o incorrecta, sin notificación y en violación al debido proceso de ley; determinara que el proyecto era contrario al Plan Maestro y a las condiciones restrictivas que gravan el Predio R y lo

² DPA núm. 09DA2-CET00-01656.

³ No obstante, a la fecha de la presentación de la *Demanda*, aún no se les había notificado el resultado de la querrela.

prohibiese; y que protegiese los derechos que surgían de las condiciones restrictivas.

El 30 de octubre de 2015, Wyndham solicitó enmendar el CCO,⁴ con el propósito de presentar modificaciones menores y luego presentó una moción de desestimación en la que alegó que el planteamiento del Consejo sobre el debido proceso de ley por falta de notificación era académico. Sin embargo, el foro primario sostuvo que el caso no era académico, debido a que el Consejo también alegaba violaciones a las leyes, reglamentos y a las condiciones restrictivas.

Cónsono con lo anterior, el 22 de enero de 2018, OGPe aprobó “la solicitud número 2015-086631-CCO-131031 sobre enmienda a Consulta de Construcción aprobada bajo el caso 09DA2-CET00-01656, [...] condicionada a que deberá cumplir con todas las recomendaciones realizadas por las agencias concernidas al proyecto previo presentación de planos de construcción”.⁵ Ello se notificó el 1ro de febrero de 2018, mediante *Resolución*. No obstante, el Consejo alegó que no fue notificado.

Inconformes con esta determinación, el 21 de febrero de 2018, el Consejo recurrió a la División de Revisiones Administrativas de la OGPe. En esencia, alegó defectos en la notificación en el proceso en violación del debido proceso de ley por ser parte interventora, que la información ofrecida por Wyndham era falsa y que no se tomaron en cuenta impactos ambientales ni de tránsito. Sin embargo, la OGPe no acogió el planteamiento, por lo que el 6 de abril de 2018, el Consejo acudió ante este Tribunal de Apelaciones. No obstante, un panel hermano desestimó el recurso por prematuro, ante la existencia de defectos en la notificación.⁶ En efecto, OGPe debió

⁴ Núm. 2015-086631-CCO-1310131.

⁵ *Resolución* de OGPe de la CCO Ap. de la parte apelante pág. 992-998.

⁶ *Sentencia* emitida por el Tribunal de Apelaciones en el caso civil número KLRA201800179, el 17 de septiembre de 2018. Véase Ap. de la parte apelante págs. 976-989.

notificar al Consejo por ser parte interventora al aprobar la enmienda de la CCO.

Finalmente, la decisión administrativa fue notificada conforme a derecho, el 22 de octubre de 2019. Por consiguiente, el Consejo presentó nuevamente el recurso de revisión para impugnar la aprobación de la enmienda de la CCO. En este caso, el Consejo alegó la violación al debido proceso de ley, la falta de notificación, el incumplimiento reglamentario e información falsa, entre otros argumentos. Así las cosas, el 26 de febrero de 2020, un panel hermano de este foro apelativo intermedio emitió una *Sentencia* por medio de la cual **confirmó** la *Resolución* de la OGPe.⁷ En síntesis, determinó que el Consejo sí fue notificado sobre la solicitud de enmienda y le otorgó deferencia a la OGPe, ya que Wyndham había cumplido con los requisitos de notificación y el Consejo no ofreció evidencia sustancial que revirtiera dicha determinación. Por último, la determinación administrativa final también fue notificada; así como la eventual denegatoria del recurso de *certiorari* presentado por el Consejo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El 18 de enero de 2022, se llevó a cabo una *Vista de Estatus* en el TPI, en la que se les ordenó a las partes presentar a que presentasen sus respectivos *Memorandos de Derechos* en cuanto a las servidumbres en equidad y el CCO. Consecuentemente, el Consejo y Wyndham presentaron sus memorandos, sin embargo, OGPe no presentó escrito ni compareció a la vista mencionada. Cabe destacar que, durante la vista, el Consejo indicó que la servidumbre de equidad surgía de la Escritura Núm. 2 otorgada el 13 de abril de 1994, ante la notaria Laura T. Rozas.

Así las cosas, el Consejo presentó un *Memorando de Derecho* mediante el cual solicitó que se atendiera con prioridad la

⁷ *Sentencia* emitida por el Tribunal de Apelaciones en el caso civil número KLRA201900712 el 26 de febrero de 2020. Véase Ap. de la parte apelante págs. 945-965.

reclamación de las condiciones restrictivas y que luego, de ser necesario, se adjudicaran los reclamos sobre la nulidad del DPA. Por otra parte, Wyndham presentó una *Moción Sometiendo Memorando de Derecho* en el cual solicitó la desestimación de la *Demanda*, toda vez que la controversia sobre el permiso ya había sido resuelta por este Tribunal de Apelaciones; por lo que su relitigio sería cosa juzgada. Además, indicó que ni de la Escritura Núm. 2, sus anejos ni del Plan Maestro, surgía condición restrictiva alguna que impidiera el desarrollo del *time-share*. Por tanto, alegó que la reclamación por violación a las servidumbres en equidad era inmeritoria.

Finalmente, el 5 de mayo de 2022, el TPI emitió una *Sentencia* por medio de la cual desestimó con perjuicio, todas las reclamaciones de la *Demanda* interpuesta por el Consejo e impuso honorarios por temeridad a dicha parte.⁸ En síntesis, concluyó que el reclamo de las condiciones restrictivas era inmeritorio y que el argumento de nulidad de la CCO era cosa juzgada.

Insatisfecho, el 26 de mayo de 2022, el Consejo presentó una *Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones Adicionales o Enmendadas de Hechos*. Luego de que ambas partes presentaran sus respectivas mociones en oposición y apoyo a sus solicitudes, el 22 de agosto de 2022, el TPI emitió una *Resolución* mediante la cual denegó la *Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones Adicionales o Enmiendas de Hechos* instada por el Consejo.

En desacuerdo, el Consejo recurre ante este Tribunal de Apelaciones, alegando la comisión de los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar el reclamo en virtud de las condiciones restrictivas al concluir que son inmeritorias.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar el reclamo bajo las condiciones restrictivas en violación al debido proceso de ley, sin permitir la presentación de prueba

⁸ *Sentencia* notificada el 11 de mayo de 2022.

en un juicio, sin realizar determinaciones de hechos, sin que se presentara una solicitud de sentencia sumaria, motivada por la dilación del caso atribuida incorrectamente a la parte apelante, sin apoyo en el expediente y sin advertencia previa.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la causa de acción de nulidad de DPA del 2009 a base de la doctrina de cosa juzgada.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al excluir la totalidad de los hechos adicionales o enmendados ofrecidos por la parte apelante bajo la Regla 43.1 de las Reglas de Procedimiento Civil.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponer honorarios de abogados por temeridad.

II.

A. Las servidumbres en equidad

Nuestro Tribunal Supremo reconoció por primera vez las *servidumbres en equidad* en el caso *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913). Dicho concepto - adoptado del derecho angloamericano - se define como restricciones y condiciones, constituidas unilateralmente por el urbanizador, que limitan el uso de terrenos, y mediante las cuales se imponen cargas o gravámenes que obligan a presentes y futuros adquirentes. *Fernández Martínez v. RAD-MAN San Juan III-D, LLC*, 208 DPR 310, 326 (2021); *Park Tower, S.E. v. Registradora*, 194 DPR 244, 252, (2015).

Las *servidumbres en equidad* - también conocidas como *condiciones restrictivas* - requieren para su validez y eficacia, que se cumplan con los siguientes requisitos: (1) limitaciones razonables; (2) estas últimas deben establecerse como parte de un plan general de mejoras; (3) que consten de forma específica en el título de la propiedad; y (4) que sean inscritas en el Registro de la Propiedad. *Park Tower, S.E. v. Registradora*, supra, pág. 353; *SLG Pérez Rivera v. Registradora*, 189 DPR 729, 736 (2013).

Al constar inscritas en el Registro de la Propiedad, estas constituyen derechos reales oponibles a terceros, por lo cual se le imputa su conocimiento tanto a los presentes como futuros adquirentes. *Fernández Martínez v. RAD-MAN San Juan III-D, LLC*,

supra, pág. 327. Una vez vigentes las condiciones restrictivas, se consideran un contrato privado. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 167 DPR 255, 264 (2006). Por consiguiente, los tribunales están llamados a cumplir con el propósito al cual las partes acordaron someterse; siempre y cuando este no sean contrario a la ley, la moral u orden público. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 386 (2003).

Nuestro más alto Foro ha establecido que, como la protección al derecho de la propiedad es de rango constitucional, no se puede permitir una presunción de que existen cargas o gravámenes que no constan claramente. *Rodríguez et al. v. Gómez et. al.*, 156 DPR 307 (2002). Por ende, nuestro ordenamiento jurídico establece que la parte que alegue la existencia de ello tendrá el peso de probarlo. *Rivera v. S.L.G Díaz*, 165 DPR 408, 442 (2005).

Finalmente, es norma reiterada que las *servidumbres en equidad* se interpretan de forma restrictiva. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 264; *Asoc. Vec. Urb Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 534 (2002). Así pues, la interpretación de las cláusulas, condiciones y restricciones contempladas en la escritura de servidumbre no puede convertirse en el ejercicio de “inferir” una voluntad que no está expresamente plasmada. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 264.

B. La doctrina cosa juzgada

La *doctrina de cosa juzgada* se encuentra tipificada en el Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 3343.⁹ En lo pertinente, dicho precepto dispone que:

Para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.

⁹ La Ley Núm. 55-2020, enmendó el Código Civil de 1930, no obstante, hacemos referencia al antiguo Código por ser la ley vigente al momento de los hechos ante nuestra consideración.

Esta doctrina busca “impartirle finalidad a los dictámenes judiciales de manera que las resoluciones contenidas en estos concedan certidumbre y certeza a las partes en litigio”. *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253 (2005), citando a *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004). Ello, tiene el efecto de impedir que luego de emitida una sentencia, se pretenda litigar otro pleito entre las mismas partes, sobre la misma causa de acción y cosas. Incluso, ello incluye, “las cuestiones ya litigadas y adjudicadas y aquellas que pudieron haber sido litigadas y adjudicadas con propiedad en la acción anterior”. *Méndez v. Fundación*, supra, citando a *Banco de la Vivienda v. Ortiz*, 130 DPR 730, 739 (1992).

Cónsono con lo anterior, para que aplique la *doctrina de cosa juzgada* tiene que existir la más perfecta identidad entre las cosas, las causas y las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron entre la sentencia ya resuelta. Existe una *identidad de cosas* si ambos pleitos versan sobre el mismo asunto, ya sea el objeto o la materia del cual se ejercita la acción. Entiéndase, si un juez está expuesto a contradecir una decisión anterior, ahí existe la identidad de cosas. *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, (2012); *A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753 (1981). Sobre la *identidad de causas*, se saber que ésta se refiere a los hechos y fundamentos. *Presidential v. Transcribe*, supra; *Martínez Díaz v. E.L.A.*, 182 DPR 580 (2011). Por último, en cuanto a la *identidad de las personas* de los litigantes, el precitado Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, supra, establece lo siguiente:

Se entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unidos a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas.

En efecto, esta doctrina no es absoluta, por lo que hay espacio para las excepciones como; por ejemplo, cuando se busca evitar una injusticia o cuando se plantea cuestiones de interés público. *P.R.*

Wired Prod. V. C. Crespo & Assoc., 175 DPR 139, 152 (2008); *Parrilla v. Rodríguez*, supra, pág. 270.

Sin embargo, así mismo nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que no se favorece la aplicación liberal de las excepciones, ya que se puede afectar la finalidad de la doctrina. *P.R. Wired Prod. V. C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 152; *Parrilla v. Rodríguez*, pág. 271.

C. Enmiendas o determinaciones iniciales o adicionales

La Regla 43.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, regula lo concerniente a las enmiendas o determinaciones iniciales o adicionales. Específicamente, la referida *Regla* dispone lo siguiente:

No será necesario solicitar que se consignen determinaciones de hechos a los efectos de una apelación, pero a moción de parte, presentada a más tardar quince (15) días después de haberse archivado en autos copia de la notificación de la sentencia, el tribunal podrá hacer las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho iniciales correspondientes si éstas no se hubiesen hecho por ser innecesarias, de acuerdo con la Regla 42.2, podrá enmendar o hacer determinaciones adicionales o podrá enmendar la sentencia en conformidad. Si una parte interesa presentar una moción de enmiendas o determinaciones iniciales o adicionales, reconsideración o de nuevo juicio, éstas deberán presentarse en un solo escrito y el tribunal resolverá de igual manera. En todo caso, la suficiencia de la prueba para sostener las determinaciones podrá ser suscitada posteriormente, aunque la parte que formule la cuestión no las haya objetado en el tribunal inferior, no haya presentado una moción para enmendarlas o no haya solicitado sentencia.

Por su parte, la Regla 43.2 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, dispone lo relacionado a los requisitos de forma y los efectos de una moción de determinaciones de hechos adicionales. Dicha *Regla* dispone, en lo aquí pertinente, como sigue:

[. . .]

Presentada una moción por cualquier parte en el pleito para que el tribunal enmiende sus determinaciones o haga determinaciones iniciales o adicionales, quedará interrumpido el término para apelar, para todas las partes. Este término comenzará a transcurrir nuevamente tan pronto se notifique y archive en autos copia de la resolución declarando con lugar, o denegando la solicitud o dictando sentencia enmendada, según sea el caso.

Al igual que la moción de reconsideración, una moción presentada oportunamente al amparo de esta *Regla* interrumpirá automáticamente los términos para recurrir en alzada, siempre que se cumplan las especificaciones que la propia norma establece. *Dávila Pollock et als. v. R.F. Mortgage*, 182 DPR 86, 95 (2011); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 879-880 (2007). Entre estas se requiere que toda solicitud de determinaciones de hechos adicionales constituya una propuesta que exponga, con suficiente particularidad y especificidad, los hechos que el promovente estima probados y se funde en cuestiones sustanciales. Regla 43.2 de Procedimiento Civil, *supra*; *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 356-357 (2003); *Andino v. Topeka, Inc.*, 142 DPR 933, 939-940 (1997). La moción que se presente al amparo de esta *Regla* no puede utilizarse para introducir prueba que estuvo disponible en el juicio o traer nuevas teorías. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da Ed., San Juan, Publicaciones JTS, 2011, Tomo IV, pág. 1261. No se debe perder de vista que los propósitos de la precitada *Regla* son permitir: (1) que el tribunal quede satisfecho de que atendió cabalmente todas las controversias y (2) que las partes y los foros apelativos estén informados de todos los cimientos de la decisión del Tribunal de Primera Instancia. *Id.*, págs. 1261-1262. Véase, además, *Andino v. Topeka, Inc.*, *supra*, pág. 938. *Morales y otros v. The Sheraton Corp.*, 191 DPR 1, 10 (2014).

D. La desestimación

La Regla 39.2(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone sobre la moción de desestimación contra la prueba o por insuficiencia de la prueba, también conocida como moción de *non suit*. Esta permite exponerle al tribunal que a base de la prueba presentada por la parte demandante no existe evidencia de algún aspecto esencial de la reclamación y que por ello procede la desestimación del pleito o de parte de la reclamación. En lo

pertinente, el inciso (c) de la precitada *Regla*, preceptúa las siguientes condiciones:

[...]

(c) Después que la parte demandante haya terminado la presentación de su prueba, la parte demandada, sin renunciar al derecho de ofrecer prueba en caso de que la moción sea declarada “sin lugar”, podrá solicitar la desestimación fundándose en que bajo los hechos hasta ese momento probados y la ley, la parte demandante no tiene derecho a la concesión de remedio alguno. El tribunal podrá entonces determinar los hechos y dictar sentencia contra la parte demandante, o podrá negarse a dictar sentencia hasta que toda la prueba haya sido presentada. A menos que el tribunal lo disponga de otro modo en su orden de desestimación, una desestimación bajo esta Regla 39.2 y cualquier otra desestimación, excepto la que se haya dictado por falta de jurisdicción o por haber omitido acumular una parte indispensable, tienen el efecto de una adjudicación en los méritos.

Ante una solicitud de desestimación contra la prueba, el tribunal sentenciador debe aquilatar la prueba presentada hasta ese momento y determinar, a base de su apreciación de los hechos y según la credibilidad que le haya merecido la prueba, si el demandante tiene derecho a un remedio o si procede la desestimación solicitada. En ese momento, el tribunal debe determinar si la prueba presentada por la parte demandante es suficiente por sí misma para satisfacer los requisitos de su particular causa de acción. *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 915-916 (2011).

Si conforme a la apreciación del juzgador, la parte demandante no presentó prueba suficiente para sostener sus alegaciones, la parte demandada no tiene que defenderse y procede la desestimación de la demanda. *Lebrón v. Díaz*, 166 DPR 89, 94 (2005). Si la prueba presentada por dicha parte tiende a demostrar que bajo alguna circunstancia ésta podría prevalecer, entonces “[l]a duda que surge del testimonio del demandante requiere que [el demandado] presente su caso, lo que dará al tribunal una visión más completa de los hechos”. *Colombani v. Gob. Municipal de Bayamón*, 100 DPR 120, 122-23 (1971).

E. Los honorarios de abogado por temeridad

Es sabido que la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone lo siguiente:

(d) *Honorarios de abogado.*- En caso que cualquier parte o su abogado haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta.

Aunque el concepto de temeridad no está definido en la precitada *Regla*, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que "la *temeridad* es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia". *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 DPR 900 (1996); *Elba ABM. v. UPR*, 125 DPR 294 (1990); *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713 (1987). De igual manera, nuestro máximo Foro judicial ha expresado que la imposición de honorarios de abogado por temeridad persigue castigar aquellos litigantes que obligan a otras personas a incurrir en gastos innecesarios al interponer pleitos frívolos, o alargar innecesariamente aquellos ya radicados. Íd. La imposición de honorarios por temeridad descansa en la discreción del Tribunal. *Elba ABM. v. UPR*, supra.

III.

Como primer error, el Consejo alega que el TPI incidió al desestimar su reclamo en virtud de las condiciones restrictivas, al concluir que eran inmeritorias. Según se desprende de la *Sentencia* emitida el 9 de abril de 2018, el TPI dispuso que "iba a esperar por la determinación que el Tribunal de Apelaciones pueda tener" y que fijaría un señalamiento para discutir las mociones y determinar si pautaría una vista evidenciaria con relación a la servidumbre en equidad de la Parcela R. El 18 de enero de 2022, el Consejo declaró durante la vista, que la servidumbre de equidad que impedía el desarrollo en la Parcela R constaba en la Escritura Núm. 2 otorgada el 13 de abril de 1994. Consecuentemente, el TPI les ordenó al

Consejo y a los demandados a que sometieran sus respectivos memorandos en cuanto al permiso e impacto de la *Sentencia* emitida por un panel hermano de este Tribunal de Apelaciones y respecto a la cosa juzgada y en cuanto a la presunta servidumbre de equidad sobre el Predio R impuesta en el mencionado Instrumento Público. Sin embargo, aunque el Consejo insistió en su memorando, que el desarrollo de un *time-share* en la Parcela R de Río Mar estaba prohibido en virtud del plan maestro de la mencionada Escritura Núm. 2, no anejó copia de dicho Instrumento Público. En cambio, Whyndham, sí la anejó a su memorando y en éste, argumentó que, de dicha *Escritura*, no se desprendía servidumbre en equidad alguna que impidiese el desarrollo del *time-share*. Así, como parte del ejercicio de discernimiento, el TPI, tras escuchar los argumentos de las partes el 18 de enero de 2022, realizó un estudio minucioso de la Escritura Núm. 2, sin encontrar que la servidumbre de equidad constara de forma expresa en la Escritura, como impedimento para el desarrollo del *time share* en el Predio R.

En su segundo señalamiento de error, el Consejo indica que el TPI erró al desestimar su reclamo sobre las condiciones restrictivas en violación al debido proceso de ley, sin permitir la presentación de prueba en un juicio, sin realizar determinaciones de hechos, sin que se presentara una solicitud de sentencia sumaria, motivada por la dilación del caso atribuida incorrectamente a la parte apelante, sin apoyo en el expediente y sin advertencia previa.

A la luz de los hechos relatados, resulta evidente que el Consejo no colocó al foro primario en la posición de evaluar la servidumbre de equidad; toda vez que no incluyó entre los anejos del memorando, la Escritura Núm. 2, aun cuando tenía el peso de la prueba en cuanto a dichas alegaciones. A pesar de no haber incluido la Escritura Núm. 2, el TPI pudo evaluarla debido a que la parte demandada sí la incluyó como anejo en su memorando. Si no

se pasó prueba sobre la existencia de la servidumbre de equidad, fue porque el propio Consejo le afirmó al TPI que de la Escritura Núm. 2 surgía la servidumbre de equidad que impedía el desarrollo del *time share*. Por el contrario, el TPI constató que la aludida *Escritura*, es clara en que en las parcelas de Rio Mar Associates LP SE, se desarrollaría, un hotel, que incluiría distintas amenidades como canchas de tenis y piscinas, unidades de time-sharing y un condo hotel, entre otros. Por consiguiente, al Consejo se le honró el debido proceso de ley y no fue diligente en la presentación oportuna de la Escritura Núm. 2, ni anejó otra prueba sobre la ubicación y el tracto del Predio R que fundamentaran su reclamo, cuando tuvo la oportunidad de así hacerlo.

Por otro lado, el Consejo indica que el TPI incidió al desestimar la causa de acción de nulidad de DPA del 2009, en virtud de la *doctrina de cosa juzgada*. Sobre este planteamiento, es menester reiterar lo expresado por el TPI, en la *Sentencia* emitida en el caso N3CI201300702. Dicho foro, manifestó que: “[E]n cuanto a las alegaciones de falta de notificación y debido proceso de ley en lo atinente al DPA, sin embargo, surge de la sentencia del honorable Tribunal de Apelaciones y documentos ante la ARPe/OGPe que este planteamiento ya fue levantado por la parte demandante en el trámite administrativo y que el honorable Tribunal de Apelaciones rechazó que hubiera violación alguna al debido proceso de ley. Este tribunal está impedido de dilucidar controversias que ya fueron atendidas por el Tribunal de Apelaciones, mucho menos puede emitir una sentencia contraria a la que dicho foro ya emitió”. (p.13)

Del estudio y análisis del expediente del caso, concurrimos con las expresiones del TPI, en tanto se cumple con los requisitos de la *doctrina de cosa juzgada*. Según había concluido un panel hermano de este Foro, y posteriormente el TPI, encontramos que en este caso *existe la más perfecta identidad entre las cosas* (la

Consulta de Construcción autorizada por la OGPe para el desarrollo del Predio R en Río Mar); *las causas* (declarar nulo el DPA/ Consulta de Construcción debido a que se violó el debido proceso de ley por falta de notificación del permiso y su solicitud, y el permiso se basó en información falsa dada por Wyndham Carib I, además de que no se consideraron los impactos ambientales y sociales de aprobarse el proyecto en el predio R); y, *las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron* (como bien lo determinó el TPI, las partes que comparecen son las mismas que concurrieron ante la OGPe y ante este Tribunal de Apelaciones a impugnar la Consulta de Construcción y lo hicieron en la misma calidad).

Esbozados los elementos de la *doctrina de cosa juzgada*, presentes en el caso ante nuestra consideración, resulta inadmisibles volver a litigar cuestiones que ya fueron o pudieron haber sido litigadas en un pleito anterior. Permitirlo afectaría el propósito de “impartirles finalidad a los dictámenes judiciales, de manera que las resoluciones contenidas en estos concedan certidumbre y certeza a las partes en litigio”. *Méndez v. Fundación*, supra; citando a *Parrilla v. Rodríguez*, supra.

Como penúltimo error, el Consejo plantea que el TPI incidió al excluir la totalidad de los hechos adicionales o enmendados ofrecidos bajo la Regla 43.1 de Procedimiento Civil, supra. Del recurso apelativo interpuesto, se desprende que la *Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones Adicionales o Enmendadas de Hechos*, presentada el 26 de mayo de 2022, versa sobre los siguientes hechos: el Master Plan es parte integrante de la Escritura Núm. 2; el Master Plan no contempla modificación alguna en el Predio R; el predio R está sujeto a servidumbres de equidad, que antecede a la Escritura Núm. 2, la Escritura Núm. 6 del 1975, creadora de servidumbres también para todo el proyecto de Río Mar y la posterior Escritura Núm. 1 de 1997, confirmando y ratificando la Escritura Núm. 2, en lo referente a las Servidumbres en Equidad,

enmendando el Master Plan y por ende, la Escritura Núm. 2 de 1994, y según el proceso específico que también forma parte de las condiciones restrictivas; sobre decisiones e interpretaciones anteriores por los tribunales y sus implicaciones; sobre el tracto del Predio R; y sobre el uso provisto al Predio R.

Nuevamente, concurrimos con el TPI en las siguientes expresiones plasmadas en la *Sentencia* de la cual se apela, a saber: “[L]a alegación de que existía una servidumbre en equidad y que esta surge de la Escritura Núm. 2 la hizo la propia parte demandante... De ahí que no tenga sentido el argumento de la parte demandante de que es necesario descubrimiento de prueba”. Como consecuencia, no procede el reclamo bajo la Regla 43.1 de Procedimiento Civil, *supra*, por haber mediado las condiciones, a través de las vistas en el TPI, para que el Consejo anejara al memorando de derecho lo atinente a la servidumbre de equidad, la prueba de los hechos contenidos en la denegada *Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones Adicionales o Enmendadas de Hechos*.

Finalmente, el Consejo sostiene que el Tribunal de Primera Instancia incidió al imponerle honorarios de abogados por temeridad. Según se explicó con anterioridad, los elementos de la doctrina de cosa juzgada están presentes en la controversia que nos ocupa. Los hechos ponen de manifiesto la duplicidad de los procedimientos sobre las mismas controversias en dos foros. Según indicó el TPI, este Tribunal de Apelaciones coincide en que el Consejo fue temerario al insistir en una servidumbre en equidad que no se desprende de la Escritura Núm. 2. Por lo tanto, dicha parte presentó alegaciones sin fundamento e insistió en reclamaciones improcedentes en Derecho. Debido al tiempo y los recursos invertidos en atender sus señalamientos, este Foro apelativo intermedio estima prudente condenar al Consejo, al pago de \$5,000 en honorarios de abogado.

IV

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

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

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