

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

OMAR SAFAR HALABI

Apelado

V.

ASOCIACIÓN DE
TITULARES DE MADEIRA
ROW HOUSES, INC. Y
OTROS

Apelantes

KLAN202201015

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Caso Civil Núm.:
SJ2020CV03944
(Salón 908)

Sobre:

Incumplimiento
de Contrato

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez

Rivera Pérez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de febrero de 2023.

Comparece la Asociación de Titulares de Madeira Row Houses, Inc. (en adelante, Madeira), Carlos N. Berríos Casillas, Rubén S. Solanot y Roberto J. Alfonso y nos solicitan que revoquemos la *Sentencia* dictada el 14 de noviembre de 2022 y notificada el 15 de noviembre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, (en adelante, TPI). Mediante dicho dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada el 28 de julio de 2020 por el Sr. Omar Safar Halabi (en adelante, Sr. Safar Halabi) en contra de Madeira, el Sr. Rubén Sergio Solanot, el Sr. Roberto J. Alfonso y el Sr. Noel Berríos Casillas.

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

-I-

El 28 de julio de 2020, el Sr. Safar Halabi presentó una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato y condiciones

Número Identificador

SEN2023_____

restrictivas en contra de Madeira y los miembros de la Junta de Directores de dicha asociación en su carácter personal: el Sr. Rubén Sergio Solanot, el Sr. Roberto J. Alfonso y el Sr. Noel Berríos Casillas.¹ En la demanda, el Sr. Safar Halabi alegó que es titular de un apartamento del proyecto residencial Madeira Row Houses, ubicado en el sub-barrio Ocean Park del barrio Santurce del municipio de San Juan, el cual está sujeto a las condiciones restrictivas establecidas en la Escritura Núm. 26 sobre *Constitución de Condiciones Restrictivas*, otorgada el 12 de septiembre de 2005 (en adelante, Escritura Núm. 26). En la Asamblea Anual de Titulares celebrada el 21 de septiembre de 2018, se presentó la propuesta del presupuesto anual de 2018-2019, en la cual se establecía un aumento a la cuota de mantenimiento anual de \$1,200.00 a \$1,490.00. Dicho aumento fue aprobado por cuatro (4) de los (5) titulares del proyecto residencial, con la objeción del Sr. Safar Halabi.² El Sr. Safar Halabi impugnó la aprobación del aumento a la cuota de mantenimiento anual bajo el fundamento de que se requería el consentimiento unánime de los titulares para aumentar la cuota de mantenimiento anual en más de un diez por ciento (10%), conforme al Artículo VI (b) de la Escritura Núm. 26. Finalmente, el Sr. Safar Halabi solicitó, como remedio, que se dejara sin efecto el aumento aprobado en la Asamblea Anual de Titulares; y se ordenara el reembolso de lo pagado en exceso por dicho concepto.

Luego de varios trámites procesales, entre estos la presentación por los codemandados de sus respectivas alegaciones responsivas, el 23 de junio de 2022, las partes presentaron conjuntamente *Moción Conjunta Solicitando se Emita Sentencia*, en

¹ Véase, Apéndice de la *Apelación*, págs. 1-4.

² Conforme surge del Acta de la Asamblea Anual de 21 de septiembre de 2018, el Sr. Safar Halabi se opuso a que se aumentara la cuota de mantenimiento anual hasta tanto se atendiera su solicitud para enmendar el reglamento del proyecto residencial. Véase, Apéndice de la *Apelación*, pág. 96.

la cual estipularon los hechos del caso, alegaron que la controversia era una de derecho, expusieron sus respectivas posiciones y solicitaron que se dictara sentencia.³

El 14 de noviembre de 2022, notificada el 15 de noviembre de 2022, el TPI dictó la *Sentencia* apelada, mediante la cual declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada por el Sr. Safar Halabi y, en consecuencia, se declaró nula y se dejó sin efecto la aprobación del aumento a la cuota de mantenimiento anual a satisfacerse mediante pagos mensuales.⁴ En su dictamen, el TPI acogió las estipulaciones de hechos de las partes y, luego de un análisis de las cláusulas de la Escritura Núm. 26 en cuestión, concluyó y resolvió lo siguiente:

“Después de un análisis detenido del Art. VI de la Escritura Núm. 26 de Constitución de Condiciones Restrictivas, resolvemos que al demandante le asiste la razón. El inciso (b) del Art. VI dispone lo siguiente:

[...]

Esto quiere decir que la Asociación de Titulares de Madeira Row Houses tiene el poder de fijar al principio de cada año calendario o fiscal una cuota de mantenimiento para tal año. La Asociación de Titulares tiene el poder de aumentar o disminuir tal cuota dentro de cualquier momento del año o al siguiente año fiscal. No obstante, si la Asociación de Titulares estima necesario disminuir o aumentar la cuota de mantenimiento anual, y este aumento o disminución excede de 10% de la cuota de mantenimiento anual para tal año, se necesitará el consentimiento unánime de los titulares. [...] El inciso (m) confirma que la cuota de mantenimiento anual no será obligatoriamente fija, [sino] que la Junta de Directores puede convocar una asamblea de manera extraordinaria para proponer un aumento a la cuota de mantenimiento, si lo estima apropiado. Véase que el lenguaje utilizado es “proponer un aumento”. Esto quiere decir que el aumento propuesto deberá llevarse a cabo bajo las disposiciones del inciso (b), es decir, con el consentimiento unánime de los titulares, si el aumento propuesto excede el 10% de la cuota de mantenimiento establecida para tal año”⁵

³ Véase, Apéndice de la *Apelación*, págs. 104-108; 127-140; y 171-173.

⁴ Véase, Apéndice de la *Apelación*, págs. 180-187.

⁵ *Íd.*, págs. 186-187.

Inconforme con dicha determinación, el 14 de diciembre de 2022, Madeira acudió ante nos mediante el presente recurso de Apelación, en el cual señala el error siguiente:

Erró Instancia al interpretar que la Escritura de Condiciones Restrictivas de Madeira Row Houses exige unanimidad de los votos para aprobar un presupuesto en la Asamblea Anual Ordinaria, obviando las normas aplicables de interpretación contractual.

El 23 de enero de 2023, el Sr. Safar Halabi presentó *Alegato de la Parte Apelada*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

-II-

Las servidumbres en equidad o condiciones restrictivas son aquellas condiciones o restricciones que limitan el uso de determinados terrenos y mediante las cuales se imponen cargas o gravámenes que obligan a presentes y futuros adquirentes. *Park Tower, S.E. v. Registradora*, 194 DPR 244, 252, (2015); *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 382-383 (2003); *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 534 (2002). Véase, M. J. Godreau y A. I. García, *Servidumbres y Conservación*, 67 REV. JUR. UPR 249, 302 (1998). Estas limitan las facultades de un propietario de una finca sujeta a dichos gravámenes en cuanto a la edificación de obras nuevas, los cambios que pueda realizar a las obras ya hechas y los usos a los que puede destinar el inmueble. *Asoc. Playa Húcares v. Rodríguez*, 167 DPR 255, 263 (2006) (sentencia); *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 384; *Sands v. Ext. Sagrado Corazón, Inc.*, 103 DPR 826, 827 (1975).

En cuanto a su propósito, las condiciones restrictivas son constituidas unilateralmente por el urbanizador como parte de un plan general para el desarrollo y la preservación de una urbanización, con el fin de preservar la configuración arquitectónica o urbanística de dicho proyecto al igual que la belleza, comodidad y

seguridad del reparto residencial. *Dorado del Mar v. Weber, et als.*, 203 DPR 31, 42 (2019); *Asoc. Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, págs. 262-63; *Rodríguez et al. v. Gómez et al.*, 156 DPR 307, 312 (2002). Dicha limitación al derecho de propiedad constituye entre los predios afectados “una relación de servidumbres recíprocas, pues cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización”. J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, San Juan, 1995, T. II, pág. 417. Véase, además, *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 385; *Rodríguez et al. v. Gómez et al.*, supra, pág. 312.

Para su validez y eficacia, la jurisprudencia ha delineado una serie de requisitos, a saber: (1) las limitaciones deberán ser 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. 253; SLG *Pérez Rivera v. Registradora*, 189 DPR 729, 736 (2013); *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 DPR 132, 137 (1978); *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 254 (1959). Una vez inscritas, las servidumbres en equidad constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra, pág. 535; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 353 (1986). Esto significa que el conocimiento de las limitaciones y condiciones impuestas, en virtud de estas, se imputa a todo presente y futuro adquirente de la propiedad que estas gravan. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra, págs. 535-36; SLG *Pérez Rivera v. Registradora*, supra, págs. 736-37. Así, “[c]uando una persona tiene pleno conocimiento de las limitaciones de uso de una propiedad, nunca debe permitírsele llevar a cabo la conducta o actuación prohibida por tales restricciones”. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra, pág. 536. Véase, también, *Rodríguez et al.*

v. Gómez et al., supra.

En esa dirección, las servidumbres en equidad son consideradas como un contrato de naturaleza real, ya sea porque las partes acuerdan gravar su propiedad para limitar su uso o porque —a sabiendas de las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad— adquieren la propiedad gravada, aceptando así someterse a estas. *Dorado del Mar v. Weber, et als.*, supra, pág. 43; *Asoc. Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 264; *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 384. Para hacer efectivos sus derechos e impedir violaciones a las limitaciones impuestas, los dueños de predios sujetos a servidumbres en equidad tienen disponible el recurso de *injunction*. *Rodríguez et al. v. Gómez et al.*, supra; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, págs. 353-54; Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 419. Una vez reconocida la validez y vigencia de las condiciones restrictivas, los tribunales estamos llamados a hacer cumplir a cabalidad los propósitos del contrato y, de esta forma, preservar la autonomía de la voluntad de las partes. *Asoc. Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 264; *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 385.

En lo pertinente al caso ante nuestra consideración, en *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, págs. 385-386, el Tribunal Supremo señaló lo siguiente:

“Una vez se reconoce la validez y vigencia de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad en un caso particular, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo al que las partes han aceptado someterse al adquirir la propiedad gravada. Dicha normativa tiene como finalidad preservar la autonomía de la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. Debido a ello, los tribunales no tienen facultad para soslayar dicha voluntad por criterios ajenos a ésta, salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público. [...] Sabido es que en el ámbito de las obligaciones y contratos, es una doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación. [...]

En resumen, pues, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad válida y vigente, salvo que ésta sea contraria a la ley, a la moral o al orden público. Para lograr dicho propósito lo esencial es conocer cuál era el verdadero fin que se perseguía al gravar las propiedades mediante la servidumbre en equidad”. (citas omitidas).

-III-

En su recurso de apelación, Madeira señala que erró el TPI “al interpretar que la [Escritura Núm. 26] exige unanimidad de los votos para aprobar un presupuesto en la Asamblea Anual Ordinaria, obviando las normas aplicables de interpretación contractual”. Alega que el Artículo VI (b) de la Escritura Núm. 26 debe leerse en conjunto con el Artículo VI (m) de la Escritura Núm. 26. Según su interpretación, la cuota de mantenimiento anual forma parte del presupuesto anual, cuya aprobación en la Asamblea Anual de Titulares requiere el consentimiento mayoritario –y no unánime—de los titulares del proyecto, conforme al Artículo I, Sección 1.8 (a) de la Escritura Núm. 26. Es decir, tanto la cuota de mantenimiento anual como el presupuesto anual se aprueban mediante el voto mayoritario de los titulares por formar uno parte del otro. Luego de aprobado el presupuesto anual en la Asamblea Anual de Titulares se requiere, según su contención, el consentimiento unánime de los titulares para aumentar o disminuir la cuota de mantenimiento anual en más de un diez por ciento (10%), conforme al Artículo VI (b) de la Escritura Núm. 26. Añade que el Artículo VI (m) de la Escritura Núm. 26 permite que la Junta de Directores, cuando lo estime apropiado, convoque a una asamblea extraordinaria para proponer un aumento a la cuota de mantenimiento.

En su alegato en oposición, el Sr. Safar Halabi sostiene la corrección del dictamen apelado y reitera su posición en cuanto a que se requería el consentimiento unánime de los titulares para

aumentar la cuota de mantenimiento anual en más de un diez por ciento (10%), conforme al Artículo VI (b) de la Escritura Núm. 26.

Veamos las cláusulas, cuya interpretación está en controversia.

El Artículo I, Sección 1.8 (a) de la Escritura Núm. 26 dispone lo siguiente:

“Excepto cuando se indique lo contrario en la presente escritura, todos los acuerdos de la ASAMBLEA DE TITULARES serán tomados por mayoría de votos. Constituirá mayoría el voto de cuatro (4) TITULARES con derecho al voto”.⁶

El Artículo VI (b) de la Escritura Núm. 26 expone lo siguiente:

“La cuota de mantenimiento se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario u otro año fiscal que se establezca para la ASOCIACIÓN DE TITULARES y vencerá y será pagadera por cada TITULAR en plazos mensuales, por adelantado, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, sin más requerimiento o notificación. **Se requerirá el consentimiento unánime de los TITULARES para aumentar o disminuir la cuota de mantenimiento anual en más de un diez por ciento (10%); disponiéndose que cuando surja alguna situación de emergencia ocasionada por fuerza mayor, se requerirá el consentimiento de por lo menos cuatro (4) TITULARES para dicho aumento**”.⁷ (énfasis suplido).

El Artículo VI (m) de la Escritura Núm. 26 expresa lo siguiente:

“La Junta de Directores podrá convocar, cuando lo estime apropiado, a una asamblea extraordinaria para proponer un aumento en la cuota de mantenimiento”.⁸

De un análisis integral de las cláusulas en controversia, podemos concluir que la clara intención de las partes al otorgar la Escritura Núm. 26 fue que se requiriera el consentimiento **unánime** de los titulares para aumentar o disminuir la cuota de mantenimiento anual en **más de un diez por ciento (10%)**, ya sea en la Asamblea Anual al principio de cada año calendario o fiscal, según se haya acordado, o en cualquier momento del año, si se diera

⁶ Véase, Apéndice de la *Apelación*, págs. 51-52.

⁷ Véase, Apéndice de la *Apelación*, pág. 77.

⁸ Véase, Apéndice de la *Apelación*, pág. 77.

la situación contemplada en el Inciso (m) en que se accediera al aumento propuesto por la Junta de Directores en una asamblea extraordinaria. Si el porcentaje del aumento o disminución es **menor de un diez por ciento (10%)**, se requerirá únicamente el consentimiento **mayoritario** de los titulares.

El claro propósito del Artículo VI (b) de la Escritura Núm. 26 es que se requiriera el consentimiento de todos los titulares cuando el porcentaje del aumento o disminución de la cuota de mantenimiento sea sustancial, como lo es uno mayor de un diez por ciento (10%).

Por lo tanto, determinamos que no se cometió el error señalado.

-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