

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

ALFREDO K. MELTZ  
RIVERA  
Apelados

v.

ALFREDO BERMÚDEZ  
LOZADA Y OTROS  
Apelante

KLAN202200958  
KLAN202300011

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

Caso Núm.:  
CG2022CV00271

Sobre: INJUNCTION

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 23 de marzo de 2023.

Comparecen los apelantes, Hacienda San José Homeowners Association (HSJHOA) y el Sr. Alfredo Bermúdez Lozada, su esposa, la Sra. Marie A. Velázquez (esposos Bermúdez-Velázquez), mediante los recursos KLAN20220958 y KLAN20230011, respectivamente, y nos solicitan que revoquemos una *Sentencia* emitida el 1ro de noviembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas.<sup>1</sup> En vista de que los dos recursos de apelación versan sobre las mismas partes e impugnan el mismo dictamen, se ordena la consolidación de estos. Véase Regla 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 80.1.

En dicho dictamen, el foro apelado declaró ha lugar una *Demanda sobre Injunction Preliminar y Permanente; Injunction Estatutario al Amparo del Art. 14.1 de la Ley 161-2009 y Sentencia Declaratoria* instada por el Sr. Alfredo K. Meltz Rivera y su esposa, la Sra. Layza Merced Agosto (esposos Meltz-Merced) en contra de los esposos Bermúdez-Velázquez; HSJHOA, el Sr. Juan C. Mendoza, presidente de la Junta de Directores; la Sra. Cristina A. Díaz de

---

<sup>1</sup> *Sentencia* notificada el 1ro de noviembre de 2022.

Chimelis, presidenta interina de la Junta de Directores; el Comité de Control Arquitectónico de HSJHOA, por conducto de su directora, la señora Díaz de Chimelis y en contra de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas (PMAC), como parte indispensable.

Mientras, denegó la *Reconvención* interpuesta por los esposos Bermúdez-Velázquez y, al así disponer, les ordenó a éstos a que demolieran la estructura que se erigió en su propiedad, en cumplimiento con las condiciones restrictivas; que incluye, el cumplimiento del patio lateral derecho reglamentario de 2 metros (6 pies); así como la reinstalación de la verja en PVC que dividía ambas propiedades.<sup>2</sup> Además, le impuso a los esposos Bermúdez-Velázquez, el pago de \$5,000 por concepto de los honorarios de abogado; más las costas y gastos de litigio. Por último, dicho foro revocó el Permiso de Construcción Número: 2021-398454-PCOC-018556 expedido por la OMPAC, según establece la Ley Núm. 161-2009, *supra*.

Insatisfechos, el 16 de noviembre de 2022, los esposos Bermúdez-Velázquez instaron una *Moción en Solicitud de Reconsideración*. Sin embargo, la misma les fue denegada mediante la *Resolución* emitida el 29 de noviembre de 2022.<sup>3</sup> La HSJHOA no presentó ninguna reconsideración del dictamen apelado.

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

## I.

Surge de los respectivos expedientes de los recursos de apelación que nos ocupan, que los esposos Bermúdez-Velázquez son dueños en pleno dominio de una propiedad sita en la Urb. Hacienda San José, La Estancia, #153 Vía Primavera, Caguas, Puerto Rico 00725.<sup>4</sup> Mientras, los esposos Meltz-Merced son dueños en pleno

---

<sup>2</sup> *Sentencia* notificada el 1ro de noviembre de 2022.

<sup>3</sup> *Resolución* notificada el 30 de noviembre de 2022.

<sup>4</sup> Determinación de hecho núm. 2 de la *Sentencia*.

dominio de una propiedad sita en la Urb. Hacienda San José, La Estancia, #152 Calle Vía Primavera, Caguas, Puerto Rico 00725, desde el 31 de enero de 2015.<sup>5</sup> Así pues, los esposos Bermúdez-Velázquez son vecinos colindantes al lateral izquierdo de la propiedad perteneciente a los esposos Meltz-Merced. Entre ambas propiedades existía una verja en policloruro de vinilo (PVC) que marcaba la colindancia.<sup>6</sup>

Trascendió que, el 25 de septiembre de 2000, Levitt Homes Builders Corporation (Levitt Homes), desarrollador de la Urb. Hacienda San José, otorgó ante notario la *Escritura* Número Trescientos Treinta y Cinco (335) sobre las condiciones restrictivas aplicables a todo el desarrollo de la urbanización.<sup>7</sup> El 21 de julio de 2003, Levitt Homes otorgó ante notario, la *Escritura* Número Doscientos Sesenta y Dos (262) sobre las condiciones restrictivas impuestas a la Sec. La Estancia, la cual ubica dentro de la urbanización.<sup>8</sup> En lo pertinente, la *condición restrictiva* de la Sec. La Estancia que aplica a este caso, lo es la Condición Núm. 1 sobre *Detached Lot Homes*, la cual impide la construcción a menos de 6'6" de la colindancia entre las propiedades de los esposos Meltz-Merced y los esposos Bermúdez-Velázquez.<sup>9</sup>

Según vimos, en julio de 2021, los esposos Bermúdez-Velázquez comenzaron una construcción en el patio posterior y lateral izquierdo de su residencia, sin tener permiso de construcción para ello.<sup>10</sup> Los esposos Meltz-Merced se percataron de la construcción, por lo que les requirieron a los esposos Bermúdez-Velázquez que les indicaran si tenían el permiso para realizar dicha construcción. Además, notaron que la construcción se estaba

---

<sup>5</sup> Determinación de hecho núm. 1 de la *Sentencia*.

<sup>6</sup> Determinación de hecho núm. 8 de la *Sentencia*.

<sup>7</sup> Determinación de hecho núm. 5 de la *Sentencia*.

<sup>8</sup> Determinación de hecho núm. 6 de la *Sentencia*.

<sup>9</sup> Determinación de hecho núm. 7 de la *Sentencia*.

<sup>10</sup> Determinación de hecho núm. 9 de la *Sentencia*.

extralimitando de la colindancia y entrando - en lo que entendían - era parte de su propiedad.<sup>11</sup>

A raíz de esta situación, los esposos Bermúdez-Velázquez buscaron orientación en la Oficina de Administración de la urbanización y allí, la Sra. Cristina A. Díaz De Chimelis, directora del Comité de Control Arquitectónico de HSJHOA, detuvo la obra porque no contaba con los permisos correspondientes. Además, les requirió a los esposos Bermúdez-Velázquez que hicieran los trámites correspondientes para obtener el permiso de construcción.<sup>12</sup> En lo aquí pertinente, la HSJHOA, es la encargada de asegurar que se mantengan los altos estándares de diseño para las unidades presentes y futuras en el desarrollo de la urbanización y hacer valer todos los acuerdos, restricciones y acuerdos aplicables, entre otros. La HSJHOA ejecuta esta responsabilidad por conducto del Comité Arquitectónico.<sup>13</sup>

Así las cosas, el 9 de septiembre de 2021, los esposos Bermúdez-Velázquez, por conducto del Ing. Alexei Hernández, sometieron ante la consideración de la OPMAC, una *Solicitud de Permiso de Construcción Consolidado* número: 2021-398454-PCOC-018556, según la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, conocida como Ley de Certificación de Planos o Proyectos. Dicha solicitud se sometió para que se legalizaran la construcción de la terraza y el área de *storage* que se habían realizado sin permiso.<sup>14</sup>

Consecuentemente, el 16 de septiembre de 2021, HSJHOA y el Comité de Control Arquitectónico, le cursaron a los esposos Bermúdez-Velázquez, un escrito intitulado *Evaluación de Endoso*

---

<sup>11</sup> Determinación de hecho núm. 10 de la *Sentencia*.

<sup>12</sup> Determinación de hecho núm. 11 de la *Sentencia*.

<sup>13</sup> Determinación de hecho núm. 3 de la *Sentencia*.

<sup>14</sup> Determinaciones de hechos núms. 12 y 13 de la *Sentencia*. La OPMAC, es la agencia gubernamental que autorizó el Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2021-398454-PCOC-018556 (Permiso de Construcción) para la construcción en controversia. Véase, Determinación de hecho núm. 4 de la *Sentencia*

*para Modificación* de la preconstrucción de una terraza y un almacén. En dicho escrito, se les informó a los esposos Bermúdez-Velázquez, que la *Solicitud* que habían presentado había sido *Aprobada Sujeto a Condiciones*. Se les indicó que la modificación a la propiedad objeto de la *Solicitud*, cumplía con los *Convenios y Restricciones* estipulados por Levitt Homes Builders Corporation en la escritura correspondiente a la Sec. La Estancia y de conformidad a la *Escritura Matriz Número 335* sobre el Desarrollo Hacienda San José, inscrita en el Registro de la Propiedad, el 25 de septiembre de 2000.

A pesar de no haber obtenido aun el permiso de construcción, los esposos Bermúdez-Velázquez continuaron con la construcción. Por tal razón, el 30 de septiembre de 2021, los esposos Meltz-Merced sometieron la *Querrela* Núm. 202-1QXP-01539 ante la OPMAC.<sup>15</sup> Posteriormente, el 15 de diciembre de 2021, los esposos Bermúdez-Velázquez, recibieron finalmente de la OPMAC, el *Permiso de Construcción* número 2021-398454-PCOC-018556.<sup>16</sup>

Así las cosas, en enero de 2022, los contratistas cuyos servicios fueron requeridos por los esposos Bermúdez-Velázquez para la ejecución de la obra de construcción, removieron la verja de PVC que dividía ambas propiedades. Los esposos Meltz-Merced no habían autorizado a remover dicha verja, por lo que el 20 de enero de 2022, se querellaron ante la Policía de Puerto Rico por apropiación ilegal e invasión a la propiedad privada.<sup>17</sup> No obstante, los esposos Bermúdez-Velázquez continuaron con las obras de construcción y no volvieron a instalar la verja de PVC que dividía ambas propiedades. Este intercambio no generó ningún tipo de caso criminal.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Determinación de hecho núm. 14 de la *Sentencia*.

<sup>16</sup> Véanse, págs. 80-84 del apéndice del recurso de apelación KLAN20230011.

<sup>17</sup> Determinación de hecho núm. 15 de la *Sentencia*.

<sup>18</sup> Determinación de hecho núm. 16 de la *Sentencia*.

Por ello, el 22 de febrero de 2022, los esposos Meltz-Merced incoaron una *Demanda sobre Injuncion Preliminar y Permanente; Injuncion Estatutario al amparo del Art. 14.1 de la Ley Núm.161-2009 y Sentencia Declaratoria* en contra de los esposos Bermúdez-Velázquez; HSJHOA, el Sr. Juan Carlos Mendoza, presidente de la Junta de Directores; la señora Díaz de Chimelis, presidenta interina de la Junta de Directores; el Comité de Control Arquitectónico de HSJHOA, por conducto de su directora, la señora Díaz de Chimelis y la OPMAC, como parte indispensable. Con la *Demanda*, los esposos Metz-Velázquez incluyeron las *Escrituras* demostrativas de la titularidad de su propiedad; la *Escritura sobre Condiciones Restrictivas* de la Urb. Hacienda San José y de la Sec. La Estancia; el permiso de construcción objeto del litigio y varias fotos. En síntesis, alegaron que la construcción llevada a cabo por los esposos Bermúdez-Velázquez, se estaba realizando dentro de la propiedad de la parte demandante y que el permiso de construcción violaba los reglamentos aplicables y las condiciones restrictivas. Por su parte, el 23 de febrero de 2022, los abogados de HSJHOA, presentaron una *Moción para Asumir Representación*, la cual fue aceptada por el Tribunal de Primera Instancia al día siguiente.<sup>19</sup>

Así las cosas, la *Vista* inicial del caso se llevó a cabo el 25 de febrero de 2022, en la cual; entre otras cosas, HSJHOA indicó que, desde octubre de 2021, el Sr. Juan Carlos Mendoza González, no era el presidente de la Junta Directiva de Hacienda San José. Explicó, que dicha Junta estaba en proceso de modificar los documentos ante el Departamento de Estado, por lo que estaría trabajando en la contestación a la demanda para que se modificara el epígrafe.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Orden notificada el 24 de febrero de 2022.

<sup>20</sup> Véanse, págs. 2-5 de la *Minuta* del 1ro de marzo de 2022, Apéndice 2 del *Alegato de la Parte Apelada*.

En tanto, el 10 de marzo de 2022, se llevó a cabo la *Vista de Interdicto Preliminar y Permanente* mediante video conferencia. A la misma, comparecieron los esposos Meltz-Merced, los esposos Bermúdez-Velázquez, el Comité de Control Arquitectónico y Hacienda San José, representados por sus respectivos abogados. Allí, los esposos Meltz-Merced alegaron la violación del permiso de construcción según la ejecución de la obra. Además, precisaron que había una colindancia que estaba invadida por disposición de la reglamentación y por el permiso de construcción y que la situación se agravaba por haberse construido en sus predios. Además, expresaron que los esposos Bermúdez-Velázquez, les estaban violando la colindancia derecha donde debía haber 23 metros. Alegaron que la política pública de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, exige que, para toda construcción, demolición o traslado de un edificio, se necesita un permiso de construcción. Aseveraron, que la construcción se comenzó sin permiso y que los esposos Bermúdez-Velázquez tuvieron que ir a cumplir con la ley para que le dieran el permiso de construcción que les fue otorgado. Indicaron, que existía una presunción de que los esposos Bermúdez-Velázquez estaban construyendo en violación a las condiciones del permiso concedido.

Por su parte, los esposos Bermúdez-Velázquez expresaron que querían traer al pleito al Municipio de Caguas. Mientras, los esposos Meltz-Merced aclararon que la construcción estaba en su patio. Por su parte, HSJHOA argumentó de su responsabilidad sobre la construcción. Al respecto, los esposos Meltz-Merced indicaron que el Comité Arquitectónico tiene que ver que se cumplan con las condiciones restrictivas; a lo que HSJHOA coincidió y entendía que la presidenta de Hacienda San José debía estar presente y evaluar el Comité Arquitectónico. HSJHOA indicó que la obra estaba paralizada. Asimismo, el Tribunal de Primera Instancia consignó

que no se había presentado formalmente una moción de desistimiento; ni HSJHOA ni los otros demandados, habían contestado la *Demanda*.

Tras escuchar las argumentaciones de las partes y conforme a la Ley Núm. 151-2009, *supra*, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Orden de Entredicho Provisional* - previa prestación de una fianza - y; en consecuencia, ordenó la paralización provisional de la obra como medida cautelar para mantener el *status quo* en lo que se continuaba con la *Vista de Injunction Preliminar*.<sup>21</sup>

Así las cosas, el 15 de marzo de 2022, HSJHOA interpuso una *Moción de Prórroga* para contestar la *Demanda*. Indicó que debido a que acababan de elegir, de manera permanente, el presidente de la Junta Directiva hasta el próximo ciclo electoral, estaban en el proceso de poder reunirse con el nuevo presidente y éste pudiese aprobar los trabajos en curso.<sup>22</sup> Consecuentemente, el 18 de marzo de 2022, el Tribunal de Primera Instancia concedió la prórroga solicitada por HSJHOA.<sup>23</sup> Sin embargo, HSJHOA nunca contestó la *Demanda* ni solicitó la desestimación de ésta.

Luego de varias incidencias procesales, el 23 de marzo de 2022, los esposos Bermúdez-Velázquez presentaron su *Contestación a Demanda* en la cual, negaron las alegaciones en su contra y afirmaron varias defensas. Además, presentaron una *Reconvención*.<sup>24</sup> En síntesis, alegaron que la verja y terraza se estaban construyendo en su propiedad; negaron que la construcción invadiera el terreno de los esposos Meltz-Merced y aseveraron que los permisos de construcción estaban disponibles y se realizaron

---

<sup>21</sup> *Orden* notificada el 10 de marzo de 2022. Véanse, págs. 7-9 de la *Minuta* del 10 de marzo de 2022, apéndice 4 del *Alegato de la Parte Apelada* del recurso KLAN20220958.

<sup>22</sup> Véase, pág. 6 del Apéndice 3, del *Alegato de la Parte Apelada* del recurso KLAN20220958.

<sup>23</sup> *Orden* notificada el 18 de marzo de 2022.

<sup>24</sup> El 28 de marzo de 2022, los esposos Bermúdez-Velázquez presentaron su *Contestación a Demanda* y una *Reconvención*.



conforme a la ley, al reglamento vigente y a los documentos pertinentes.

En su *Reconvención*, los esposos Bermúdez-Velázquez alegaron una causa de acción por persecución maliciosa. Posteriormente, el Tribunal de Primera Instancia les ordenó a los esposos Meltz-Merced, a traer al pleito al Municipio de Caguas, por haber inspeccionado las obras realizadas y rendido varios informes escritos sobre sus hallazgos y prueba testifical. Así las cosas, el 31 de marzo de 2022, el foro apelado les concedió a los esposos Meltz-Merced, 20 días para que replicaran la *Reconvención* presentada por los esposos Bermúdez-Velázquez.<sup>25</sup>

Luego de varios incidentes procesales, el 13 de junio de 2022, HSJHO interpuso una *Solicitud de Desestimación* por medio de la cual alegó nuevamente que, a través de la Sec. 4 de la *Escritura Núm. 335 sobre Condiciones Restrictivas*, se desvinculó de la responsabilidad de evaluar y conceder autorizaciones de construcción. Arguyó que, mediante dicha *Cláusula*, su función evaluativa se limitaba a los criterios estéticos y no a los jurídicos. Además, indicó que la reclamación no estaba *madura*, por aún dilucidarse un pleito administrativo sobre el permiso de construcción al amparo del cual los esposos Bermúdez-Velázquez realizaron las obras de construcción en violación al referido permiso. Por último, aseveró que el Comité de Control Arquitectónico carecía de personalidad jurídica bajo la Ley de Corporaciones.<sup>26</sup> Consecuentemente, el foro primario les ordenó a los esposos Meltz-Merced a replicar la aludida *Solicitud*.<sup>27</sup> En cumplimiento con lo requerido, el 23 de junio de 2022, los esposos Meltz-Merced instaron una *Oposición a Desestimación Radicada por Hacienda San José*

---

<sup>25</sup> Orden dictada el 31 de marzo de 2022.

<sup>26</sup> Iguales planteamientos formulados por HSJHOA en la *Vista de Interdicto Preliminar y Permanente* del 10 de marzo de 2022.

<sup>27</sup> Orden dictada el 16 de junio de 2022.

*Homeowners Association.*<sup>28</sup> En síntesis, solicitaron que no se desestimara la causa de acción en contra de HSJHOA, por existir, no solo una relación contractual entre ésta y los titulares de la Urb. Hacienda San José; sino que HSJHOA es la que tiene el deber fiduciario de velar por el cumplimiento de las condiciones restrictivas que surgen de la *Escritura de Condiciones Restrictivas* y de los *Articles of Incorporation* a los cuales se obligó la Asociación de Residentes.<sup>29</sup> Atendidos los escritos presentados, el 1ro de julio de 2022, el Tribunal de Primera Instancia declaró “no ha lugar” la *Solicitud de Desestimación* de HSJHOA.<sup>30</sup>

Insatisfecha, el 18 de julio de 2022, HSJHOA presentó una *Moción de Reconsideración y en Solicitud de Desestimación Parcial*. En el mismo, alegó que las servidumbres en equidad no consideran que las Asociaciones de Residentes puedan anular la validez de los permisos de construcción, para hacer valer la limitación sobre la distancia entre los predios colindantes, porque dicho deber le fue delegado a la Rama Ejecutiva mediante la Oficina de Permisos. Además, arguyó ninguna parte alegó que existe una ley, reglamento, contrato o documento alguno que le imponga a HSJHOA o al Comité Arquitectónico, el deber jurídico de aprobar, supervisar o paralizar obras de construcciones hechas en el interior de las residencias o de forma subterránea, pues dichas obligaciones serían nulas por vulnerar el derecho constitucional a la intimidad. Por último, alegó que los documentos de incorporación de HSJHOA, claramente establecen que la Asociación o su Comité Arquitectónico, solo puede suplementar los servicios municipales, pero no sustituirlos, como en el caso de la concesión o revocación de permisos de construcción.

---

<sup>28</sup> Véanse, págs. 358-363 del apéndice del recurso de apelación KLAN20230011.

<sup>29</sup> Véanse, págs. 364-373 del apéndice del recurso de apelación KLAN20230011.

<sup>30</sup> *Orden* notificada el 1ro de julio de 2022.

Por su parte, el 4 de agosto de 2022, los esposos Meltz-Merced presentaron una *Oposición a “Moción de Reconsideración y en Solicitud de Desestimación Parcial” Radicada por Hacienda San José Homeowners Association*. En esencia, se reiteraron en que contrario a lo que indicaba HSJHOA, el deber jurídico de supervisión y defensa de las condiciones restrictivas que atan a todos los titulares de la urbanización sí surge del contrato privado que suscriben todos los adquirientes al comprar dentro de dicho complejo residencial, siendo los titulares y la Asociación de Residentes los legitimados para hacerlas valer. Indicaron que estas fueron impuestas a toda la urbanización por Levitt Homes Builders Corporation e inscritas en el Registro de la Propiedad. Precisaron que no se trata de salvaguardar la mera *estética* de la urbanización, pues para que se autorizara su desarrollo, fue necesario que los planos de inscripción se aprobaran y se inscribieran en el Registro de la Propiedad. Por tanto, reclamaron que la violación a las condiciones restrictivas, la ocupación de patio ajeno y la ejecución de la obra en violación a lo autorizado por el permiso de construcción, tuvo consecuencias estructurales, modificó los planos de inscripción y violó las condiciones restrictivas que fueron inscritas en el Registro de la Propiedad, entre otros. Atendido el reclamo de HSJHOA y su oposición, el 19 de agosto de 2022, el foro apelado dictó una *Orden* mediante la cual denegó la solicitud de HSJHOA.<sup>31</sup>

Luego de varias incidencias procesales y de múltiples *Vistas*, el 2 de septiembre de 2022, continuaron los procedimientos del caso de epígrafe. A las *Vistas* comparecieron los esposos Meltz-Merced, los esposos Bermúdez-Velázquez; HSJHOA y el Municipio Autónomo de Caguas, todos representados por sus respectivos abogados. La prueba testifical consistió en los testimonios de los Ings. Juan M. Vázquez Muñoz, Alexei Hernández y Marimir Alicea Torres; el del

---

<sup>31</sup> *Orden* notificada el 19 de agosto de 2022.

Agrim. José V. Gallén Ortiz; el del Sr. Alfredo K. Meltz Rivera y el del Sr. Alfredo Bermúdez Lozada.

Mientras, la prueba documental estipulada por las partes consistió en el Plano de Mensura realizado por el agrimensor Gallén Ortiz (*Exhibit 1*); dos fotos de la construcción y el desagüe (*Exhibit 2*) y un *Informe* de la OPMAC (*Exhibit 1* parte 1 al 3). A su vez, el Tribunal de Primera Instancia admitió varios anejos de la *Demanda*; a saber, la Escritura Núm. 13 (*Exhibit 1*); la Escritura Núm. 335 (*Exhibit 2*); la Escritura Núm. 262 (*Exhibit 3*); el Permiso de Construcción Núm. 2021-398454-PCOC-018556 (*Exhibit 4*); la *Querrela* presentada en la Policía de Puerto Rico (*Exhibit 5*); varias fotografías (*Exhibit 6*) y la Tabla de Conformidad (*Exhibit 7*). Durante las *Vistas*, también se admitió el Plano de Mensura realizado por el agrimensor Gallén Ortiz (*Exhibit 1*); dos fotos de la construcción y el desagüe (*Exhibit 2*); un dibujo a mano realizado en Sala por el agrimensor Gallén Ortiz (*Exhibit 3*). A su vez, varios documentos sometidos por los esposos Bermúdez-Velázquez, también fueron admitidos, como lo fueron, una foto a color en papel de la verja y tres huecos en la tierra (*Exhibit 1*); una foto a color en papel de la verja blanca (*Exhibit 2*) y una foto a color en papel de los bloques (*Exhibit 3*). Por el contrario, la parte codemandada, HSJHOA, no presentó prueba documental o testifical alguna.

El primer testigo en declarar lo fue el ingeniero Vázquez Muñoz, perito de los esposos Meltz-Merced. Durante el interrogatorio, el testigo expresó que luego de evaluar el expediente encontró que había una invasión de 6" al patio del señor Meltz Rivera y que se tendría que presentar una consulta de construcción al Municipio de Caguas. En su testimonio, surgió que el trámite que debió llevar a cabo lo era una consulta de construcción y no una legalización mediante la Ley de Certificaciones, porque la construcción conllevaba variaciones en parámetros de desarrollo.

Además, indicó que la construcción violaba las condiciones restrictivas porque no guardaba las distancias de retiro de 6'6" de la colindancia.<sup>32</sup>

Por su parte, el agrimensor Gallén Ortiz, perito de los esposos Meltz-Merced, realizó una mensura de la cual resultó que; tanto la verja como el desagüe y la pared derecha que conformaba la construcción, estaban contruidos dentro del predio de los esposos Meltz-Merced. A raíz de la mensura practicada, el agrimensor Gallén Ortiz preparó un plano de mensura que fue admitido como evidencia.<sup>33</sup>

Mientras, el señor Meltz Rivera declaró que el señor Bermúdez Lozada inicialmente se había comunicado con él para dejarle saber que interesaba realizar una verja en concreto que dividiera ambas propiedades. Posteriormente, el señor Bermúdez Lozada se comunicó nuevamente con él, y le indicó que no estaría haciendo una verja sino una terraza. Declaró, que el señor Bermúdez Lozada le requirió mover la verja de PVC de su propiedad porque iban a comenzar los trabajos en su patio. Dijo que accedió a que se moviera la verja porque entendió que dicho trabajo se realizaría dentro del patio del señor Bermúdez Lozada. Sin embargo, se percató que la construcción se extendió hacia su propiedad. Específicamente, observó varios huecos en su patio y al inquirirle una explicación al señor Bermúdez Lozada, éste le indicó que esos huecos eran para realizar la zapata de la terraza.<sup>34</sup> Para esa fecha, los esposos Bermúdez-Velázquez habían comenzado a construir sin los permisos correspondientes de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Ante ello, precisó que él y su esposa, instaron una *Querrela* y una *Solicitud de Intervención* ante la OPMAC. No obstante, dichas gestiones no rindieron frutos. Expresó que tampoco obtuvieron

---

<sup>32</sup> Determinación de hecho núm. 17 de la *Sentencia*.

<sup>33</sup> Determinación de hecho núm. 18 de la *Sentencia*.

<sup>34</sup> Determinación de hecho núm. 20 de la *Sentencia*.

resultado en la *Querrela* que incoaron ante la Policía de Puerto Rico. Por tales razones y debido a que los esposos Bermúdez-Velázquez continuaban construyendo dentro de su propiedad, decidieron presentar la *Demanda* de epígrafe.

Al culminar el testimonio del señor Meltz Rivera, los esposos Bermúdez-Velázquez, informaron que estarían presentando una solicitud para que se citara al Municipio de Caguas, por entender que éste era parte indispensable en el pleito. De igual forma, HSJHOA, indicó que se unía a la Moción de la Regla 39.2 de Procedimiento Civil, que habían planteado los esposos Bermúdez-Velázquez. Al respecto, HSJHOA alegó que el Comité Arquitectónico no tenía capacidad jurídica; pero sí la tenía la Asociación de Residentes. Además, planteó que de conformidad con la servidumbre de equidad, no existía una causa de acción en su contra. Aseveró que, según la prueba desfilada, no tenía potestad en ley para obligar a solicitar permisos o demoler construcciones. Finalmente, HSJHOA solicitó el pago de honorarios de abogados. Con respecto al remedio de interdicto solicitado, aseguró que no podía haber otro procedimiento administrativo a la par de este procedimiento. Por último, argumentó sobre la Ley Núm. 161-2009.

Luego de escuchar las argumentaciones de las partes, el foro apelado expresó que se debía emplazar al Municipio de Caguas para traerlo al pleito. A su vez, denegó la petición de desistimiento instada por HSJHOA.<sup>35</sup> Resulta preciso indicar que HSJHOA no solicitó la reconsideración ni la revisión de dicho dictamen, por lo que el mismo se convirtió en uno final y firme. HSJHOA tampoco contestó la *Demanda* que se presentó en su contra.

---

<sup>35</sup> Véanse págs. 10-12 de la *Minuta* del 24 de marzo de 2022, Apéndice 5, del *Alegato de la Parte Apelada* del recurso de apelación KLAN20220958.

Luego, le correspondió el turno de declarar a la ingeniera Alicea Torres, del Municipio de Caguas. Indicó que el 6 y 8 de julio de 2022, inspeccionó las propiedades de las partes y concluyó que:

- i. La construcción realizada no fue realizada conforme al permiso aprobado por la Oficina de Permiso de Municipio de Caguas.
- ii. Incumplimiento del permiso aprobado al construirse columnas, vigas y puertas adicionales, así como huecos en las paredes.
- iii. La zapata no se construyó dentro de la propiedad del demandado, según fuera autorizado en el plano aprobado. Del informe sometido al tribunal, en las fotos 24, 25, 26, 30 y 31 surge que el drenaje está en el patio del Querellante (Meltz). La medida de la zapata fue tomada por el Municipio e indica una separación de ocho (8) pulgadas dentro del patio del Querellante.<sup>36</sup>

Precisó que, como resultado de la inspección realizada, la OPMAC dictó una *Orden de Cese y Desista* bajo el Art. 14.5 (f) de la Ley Núm. 161-2009, de carácter permanente y expidió una multa por haberse violado las condiciones del permiso. A la fecha de la *Vista*, aun se desconocía si los esposos Bermúdez-Velázquez habían pagado o no la multa impuesta o si habían cuestionado la misma.<sup>37</sup>

Por su parte, el señor Bermúdez Lozada declaró que cuando adquirió su propiedad, les fueron notificadas las *Condiciones Restrictivas de La Estancia*. Además, indicó que, a principios de julio del 2021, comenzó a construir una terraza sin permiso por desconocimiento de ello. Por tal razón, personal de seguridad de la urbanización pasó por su casa y le indicaron que debía detener la obra y gestionar un permiso para luego entregárselo al Comité Arquitectónico de HSJHOA.<sup>38</sup> Que contrató a un ingeniero para que le entregara lo necesario a la arquitecta Díaz De Chimelis, presidenta del Comité Arquitectónico. Declaró que el ingeniero Hernández, lo asesoró de que el proceso que debía realizarse era el

---

<sup>36</sup> Determinación de hecho núm. 21 de la *Sentencia*. Véanse también *Moción en Cumplimiento de Orden*, págs. 384-404 del apéndice del recurso de apelación KLAN202300011.

<sup>37</sup> Determinación de hecho núm. 22 de la *Sentencia*.

<sup>38</sup> Determinación de hecho núm. 23 de la *Sentencia*.

de la legalización de la construcción que se había iniciado sin permiso. Que el ingeniero Hernández acudió ante la OPMAC y presentó una *Solicitud de Legalización de Obra Construida Sin Permiso de Construcción*, certificando que la misma cumplía con la reglamentación aplicable.<sup>39</sup> Sin embargo, el señor Bermúdez Lozada precisó que las gestiones para obtener el endoso del Comité Arquitectónico de HSJHOA le fue delegado a él y que el ingeniero Hernández nunca se reunió con dicha entidad. Declaró que el plano que le fue sometido al Comité Arquitectónico de HSJHOA incumplía con las restricciones de las escrituras e incluía información errónea y que, a pesar de ello, el Comité Arquitectónico de HSJHOA lo endosó. Posteriormente, el señor Bermúdez Lozada testificó que la construcción volvió a comenzar a finales de enero 2022.<sup>40</sup> Durante la construcción indicó que se hizo una zapata entre ambas propiedades y que, para ello, se realizaron tres huecos colindantes con la propiedad de los esposos Meltz-Merced. Explicó que, por el peso del material, uno de dichos huecos necesitaba que se extendiera más allá de la propiedad de su propiedad, por lo que se le colocó un panel “para rellenar la parte que se excavó demás”. A su vez, admitió que esa construcción se hizo en parte del terreno de los esposos Meltz-Merced.<sup>41</sup> Declaró que el Comité Arquitectónico le cursó una carta mediante la cual le notificó que nuevamente tenía que detener la obra; pero precisó que continuó gestionando el permiso de construcción. Sin embargo, el Comité Arquitectónico mantuvo el endoso concedido.<sup>42</sup> Testificó que, como parte de la construcción, se colocó un desagüe de escorrentías pluviales dentro de la propiedad de los esposos Meltz-Merced.<sup>43</sup> Que el inspector de la obra que había designado, el ingeniero Hernández, no estuvo

---

<sup>39</sup> Determinación de hecho núm. 24 de la *Sentencia*.

<sup>40</sup> Determinación de hecho núm. 25 de la *Sentencia*.

<sup>41</sup> Determinación de hecho núm. 26 de la *Sentencia*.

<sup>42</sup> Determinación de hecho núm. 27 de la *Sentencia*.

<sup>43</sup> Determinación de hecho núm. 28 de la *Sentencia*



presente durante la construcción.<sup>44</sup> Además, expresó que el señor Meltz Rivera no lo había autorizado a construir en su propiedad, ni había autorizado a que los obreros que había contratado entraran sin permiso al patio de los esposos Meltz-Merced para construir hacia su patio. Dijo que fue al Comité Arquitectónico de HSJHOA de la urbanización y éste les dio permiso a los trabajadores para entrar a la propiedad de los esposos Meltz-Merced.<sup>45</sup> Además, indicó que el predio de los esposos Meltz-Merced es más alto que el suyo y que en esa área hay un problema de inundaciones muy serio. A pesar de ello, admitió que el desagüe no lo hizo en su propiedad; sino en la propiedad de los esposos Meltz-Merced, porque ese terreno es más alto que el suyo.<sup>46</sup>

Mientras, el ingeniero Hernández declaró que fue contratado para solicitar un permiso de construcción, para una obra en la propiedad de los esposos Bermúdez-Velázquez, que ya se había comenzado sin haber obtenido los permisos correspondientes. Indicó que el procedimiento que utilizó fue el de la legalización de la obra. Que sometió los documentos para la solicitud utilizando la Ley de Certificaciones y que entendía que la obra cumplía con todos los requisitos reglamentarios. A preguntas de la representación legal del Municipio de Caguas, el ingeniero Hernández admitió que este procedimiento pocas veces es verificado por las agencias, porque precisamente la Ley de Certificaciones provee unas salvaguardas por la responsabilidad que conlleva.<sup>47</sup> Además, indicó que era el encargado de la supervisión de las obras, pero que no rindió ningún informe de inspección ante el Municipio de Caguas. Sobre los documentos, indicó que propuso la construcción a distancia 0'0" del patio a pesar de que la reglamentación no lo permitía. Ante esto,

---

<sup>44</sup> Determinación de hecho núm. 29 de la *Sentencia*.

<sup>45</sup> Determinación de hecho núm. 30 de la *Sentencia*.

<sup>46</sup> Determinación de hecho núm. 31 de la *Sentencia*.

<sup>47</sup> Determinación de hecho núm. 32 de la *Sentencia*.

tuvo que admitir que, para ello, el proceso correcto debió ser el de la consulta de construcción, porque lo que se estaba pidiendo era una variación de los parámetros permitidos. Además, admitió que pesar de ser el encargado de la inspección de la ejecución de las obras, no fue el que llevó a cabo dichas gestiones.<sup>48</sup> En cuanto a los documentos presentados, el ingeniero Hernández señaló que en la solicitud de permiso que presentó, le indicó al Municipio de Caguas que se guardaría una distancia de 0'0", a pesar de que esto no estaba permitido por la reglamentación vigente. Esto a pesar de que, en los documentos sometidos, en específico, en su Tabla de Parámetros, se expresaba claramente las distancias requeridas. Expresó que tampoco tomó en consideración las distancias impuestas por las restricciones vigentes en la urbanización. Es decir, bajo la Ley de Certificaciones, el permiso de construcción fue erróneamente presentado, pues para ello, el procedimiento correcto era la consulta de construcción según establecido bajo la ley.<sup>49</sup>

Luego de escuchar la prueba testifical, evaluar la evidencia presentada y de conformidad con las alegaciones de la *Demanda*, el foro apelado formuló varias determinaciones de hechos.<sup>50</sup> Consecuentemente, 1ro de noviembre de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia* mediante la cual declaró ha lugar la *Demanda* presentada. Por el contrario, denegó la *Reconvención* interpuesta por los esposos Bermúdez-Velázquez; por lo que les ordenó a que demolieran la estructura erigida en su propiedad hasta 6'6" de la colindancia. Todo ello, en cumplimiento con las condiciones restrictivas; que incluye, el cumplimiento del patio lateral derecho reglamentario de 2 metros (6 pies) y la reinstalación de la verja en PVC que dividía ambas propiedades.<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Determinación de hecho núm. 33 de la *Sentencia*.

<sup>49</sup> Determinación de hecho núm. 34 de la *Sentencia*.

<sup>50</sup> El Tribunal de Primera Instancia formuló treinta y cuatro (34) determinaciones de hechos, las cuales forman parte del tracto fáctico expuesto.

<sup>51</sup> *Sentencia* notificada el 1ro de noviembre de 2022.

Además, se les impuso a los esposos Bermúdez-Velázquez, el pago de \$5,000 por concepto de los honorarios de abogado; más las costas y gastos de litigio. Por último, dicho foro revocó el Permiso de Construcción Número: 2021-398454-PCOC-018556 expedido por la OMPAC, según establece la Ley Núm. 161-2009, *supra*.

Insatisfechos, el 16 de noviembre de 2022, los esposos Bermúdez-Velázquez instaron una *Moción en Solicitud de Reconsideración*. Sin embargo, la misma le fue denegada mediante la *Resolución* emitida el 29 de noviembre de 2022.<sup>52</sup>

Insatisfecho con lo resuelto, el 30 de noviembre de 2022, HSJHOA, acudió ante este Tribunal de Apelaciones, mediante un recurso de apelación, planteándonos lo siguiente:<sup>53</sup>

Erró el TPI al no determinar que la figura de las servidumbres en equidad no contempla y nunca ha contemplado que las Asociaciones de Residentes puedan anular la validez de permisos de construcción para hacer valer la limitación sobre la distancia entre los predios colindantes, pues dicho deber le fue delegado a la Rama Ejecutiva mediante la Oficina de Permisos.

Erró el TPI al determinar que existe la obligación de la Asociación de Vecinos de aprobar; supervisar o paralizar obras de construcciones hechas en el interior de las residencias o de forma subterránea, pues dichas obligaciones serían nulas por vulnerar el derecho constitucional a la intimidad.

Erró el TPI al determinar que existe responsabilidad de la asociación de vecinos en anular una construcción cuando los documentos de incorporación de HSJHOA claramente establece que la Asociación o su Comité Arquitectónico solo puede suplementar los servicios municipales, pero no sustituirlos, como es el caso de la concesión o revocación de permisos de construcción.

Luego de examinar el recurso de apelación presentado por HSJHOA, el 19 de diciembre de 2022, le concedimos un término de 20 días a la parte apelada, para que nos expresaran su posición al respecto.

---

<sup>52</sup> *Resolución* notificada el 30 de noviembre de 2022.

<sup>53</sup> KLAN202200958.

Por su parte, el 3 de enero de 2023, los esposos Bermúdez-Velázquez también presentaron un recurso de apelación ante nosotros.<sup>54</sup> En el mismo, alegaron lo siguiente:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, cometió error manifiesto en Derecho y abusó de su discreción en la aplicación del recurso de *injunción* provisto por el Art. 14.1 de la Ley 161-2009, Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, existiendo otros remedios adecuados en derecho y la ausencia de un daño irreparable.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, cometió error manifiesto en Derecho y cometió error manifiesto en la interpretación de la prueba documental y pericial disponible a consideración judicial, al determinar que la condición restrictiva aplicable a la controversia de autos es la correspondiente a los lotes identificados como Detached Lot Homes y no la correspondiente a los lotes identificados Zero-Lot Line House and Z-Type Lots o casas patio.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, cometió error manifiesto en Derecho y cometió error de derecho y abusó de su discreción en la aplicación del derecho al ordenar el cobro de costas y honorarios por prueba pericial que resultó innecesaria a la correcta aplicación del derecho sobre la controversia de marras.

Mientras, el 4 de enero de 2023, los esposos Meltz-Merced instaron una *Moción en Cumplimiento de Orden* solicitando la desestimación del recurso de apelación KLAN20220958 por su presentación prematura. No obstante, el 11 de enero de 2023, emitimos una *Resolución* mediante la cual declaramos “no ha lugar” la aludida solicitud de desestimación.<sup>55</sup> A su vez, concedimos un término adicional de 20 días, para que la parte apelada nos presentase su alegato. Oportunamente, el 31 de enero de 2023, los esposos Meltz-Merced incoaron su *Alegato de la Parte Apelada*.

## 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, se define como *restricciones y condiciones*,

---

<sup>54</sup> KLAN20230011.

<sup>55</sup> *Resolución* notificada el 11 de enero de 2023.

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). Su uso va dirigido a asegurar que la configuración arquitectónica o urbanística de un determinado proyecto privado se conserve dentro de los parámetros establecidos. *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 384 (2003). Es decir, las cláusulas restrictivas que gravan las urbanizaciones residenciales tienen la finalidad de preservar el valor, la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra.

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 que deben establecerse como parte de un plan general de mejoras; (2) que consten de forma específica en el título de la propiedad; y (3) que sean inscritas en el Registro de la Propiedad. *Park Tower, S.E. v. Registradora*, supra, pág. 353. 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. Vigentes las condiciones restrictivas, las mismas se consideran un contrato privado de naturaleza real. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 167 DPR 255, 264 (2006). Según se ha explicado:

“[u]na vez son inscritas en el Registro de la Propiedad, se considera que las restricciones constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*, lo que crea 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’. *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 353, citando a Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 417. A esos efectos, por ser contratos privados de naturaleza real,

el principio rector para determinar el significado y el alcance de las condiciones restrictivas de una servidumbre en equidad es conocer la voluntad real de las partes al momento de establecer las restricciones sobre las propiedades. *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra; *Rodríguez et als. v. Gómez et al.*, supra; *Cond. Prof. S.J. H. Centre v. P.R.F., Inc.*, supra. En otras palabras, lo realmente importante al interpretar las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad es conocer cuál fue el verdadero fin que se perseguía al gravar las propiedades mediante la servidumbre en equidad.” *Residentes Parkville v. Díaz*, pág. 385.

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).

Además, 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). Al respecto, es norma reiterada que las *servidumbres en equidad* se interpretan de forma restrictiva. *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 264. Por tanto, la interpretación de las cláusulas, condiciones y restricciones incluidas 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.

Se sabe que, a través del recurso de *injunction*, los dueños de predios sujetos a servidumbres en equidad pueden hacer efectivos sus derechos e impedir violaciones a las limitaciones impuestas. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 383; *Glines v. Matta*, supra. Por su parte, el demandado puede oponer todas las defensas que le otorguen los principios de equidad contra tal recurso. *Parkville v.*

*Díaz, supra*, pág. 383; *Asoc. V. de Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 353-354 (1986).

### **B. El proceso de permisos en Puerto Rico**

La Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*, se aprobó para establecer el marco legal y administrativo que rige en la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos que inciden en el desarrollo económico de Puerto Rico. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 161-2009, 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*; Art. 1.2 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*. Sus disposiciones aplican a todo aquel que solicite, entre otras cosas, permisos para proyectos de construcción y usos de terrenos. Art. 1.3 de la Ley Núm. 161-2009, *supra*.

El Art. 14.1 de la precitada ley, 23 LPRA sec. 9024, dispone lo atinente a los recursos extraordinarios que pueden presentarse ante el Tribunal de Primera Instancia para solicitar la revocación de permisos, la paralización de obras o usos no autorizados y la demolición de obras. Dicho artículo establece lo siguiente:

La Junta de Planificación, así como cualquier entidad gubernamental concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público o una persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de *injunction*, *mandamus*, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar: (1) la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa; (2) la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; (3) la paralización de un uso no autorizado; (4) la demolición de obras construidas, que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado.

Indistintamente de haberse presentado una querrela administrativa ante la Junta de Planificación, entidad gubernamental concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, alegando los mismos hechos, una parte adversamente

afectada podrá presentar un recurso extraordinario en el Tribunal de Primera Instancia. Una vez habiéndose presentado el recurso extraordinario al amparo de esta sección, la agencia administrativa perderá jurisdicción automáticamente sobre la querrela y cualquier actuación que llevare a cabo con respecto a la misma será considerada *ultra vires*.

El Tribunal de Primera Instancia deberá celebrar vista dentro de un término no mayor de diez (10) días naturales desde la presentación del recurso y deberá dictar sentencia en un término no mayor de veinte (20) días naturales desde la celebración de la vista.

En aquellos casos en los cuales se solicite la paralización de una obra o uso, de ser la misma ordenada por el tribunal, se circunscribirá única y exclusivamente a aquellos permisos, obras o uso impugnado, mas no a ningún otro que se lleve a cabo en la propiedad y que cuente con un permiso o autorización debidamente expedida.

El tribunal impondrá honorarios de abogados contra la parte que presenta el recurso bajo esta sección si su petición resulta carente de mérito y razonabilidad o se presenta con el fin de paralizar una obra o permiso sin fundamento en ley. Los honorarios de abogados bajo esta sección será una suma igual a los honorarios que las otras partes asumieron para oponerse a la petición judicial. En el caso que el tribunal entienda que no es aplicable la presente imposición de honorarios de abogados, tendrá que así explicarlo en su dictamen con los fundamentos para ello. Las revisiones de los dictámenes bajo esta sección ante el Tribunal de Apelaciones se remitirán a los paneles especializados creados mediante este capítulo y dicho foro tendrá 60 días para resolver el recurso de revisión desde la presentación del mismo.

Ahora bien, “[d]ebido a su naturaleza, el *injunction* estatutario es independiente del *injunction* tradicional y, por consiguiente, generalmente exento de la normativa aplicable a este último”. *Next Step Medical v. Bromedicon et al.*, 190 DPR 474, 497 (2014). Ello se debe a que “los requisitos del *injunction* tradicional son más rigurosos que los exigidos para el *injunction* estatutario”. *Next Step Medical v. Bromedicon et al.*, *supra*. Por tal razón, la evaluación sobre la concesión de un *injunction* estatutario exige un tratamiento especial, comprendido dentro de un examen o escrutinio judicial más acotado. *Íd.*

Al amparo de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, se creó el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios*



(Reglamento Conjunto 2019) como un sistema uniforme para evaluar las solicitudes que se presentaran sobre el desarrollo, construcción y uso de propiedades en Puerto Rico, tales como licencias, permisos, inspecciones, querellas, certificaciones, consultas, autorizaciones y cualquier trámite necesario para la operación o que incida de alguna forma en la operación de un negocio en Puerto Rico. Esto a través del diseño de un sistema unificado de información computadorizado, mediante el cual se tramitarán y evaluarán estos procesos en todo Puerto Rico, con los objetivos de dar certeza y transparencia al proceso de otorgamiento de permisos, facilitado por un Reglamento uniforme, que brinde mayor celeridad a dicho proceso; guiar la evaluación y determinación de solicitudes de permisos por profesionales de forma rápida, integrada, eficaz y transparente en la Oficina de Gerencia de Permisos y Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V; y, la validación de los procesos garantizando la seguridad, integridad y el mejoramiento continuo de todos sus componentes en la Junta de Planificación. Cap. 1.1, Regla 1.1.1(b) a la pág. 2 del Reglamento Conjunto 2019.

**C. La incorporación de Hacienda San José Homeowners Association**

Hacienda San José Homeowners Association (SJHOA), es una corporación organizada bajo la Ley Núm. 164 de 16 de diciembre de 2009, conocida como la Ley General de Corporaciones, según enmendada, y registrada en el Departamento de Estado bajo el número: 35453.

Su existencia surge de la Escritura Núm. 335 *Estableciendo Asociación Matriz, Declaración de Convenios y Restricciones Desarrollo Hacienda San José*, otorgada el 25 de septiembre de 2000, por su desarrollador, Levitt Homes. Al respecto, el Inciso Sexto de dicha *Escritura*, expone lo siguiente:

[...] Levitt ha establecido la incorporación de la Hacienda San José Homeowners Association, Inc., como una corporación sin fines de lucro bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para el propósito de ejercer las funciones en adelante establecidas.<sup>56</sup>

Como parte del proceso de inscripción de HSJHOA, el agente incorporador designado, suscribió el documento intitulado *Articles of Incorporation of Hacienda San José Homeowners Association, Inc. A Non Stock Corporation*.<sup>57</sup> En el aludido documento, se establecen los motivos por el cual HSJHOA fue incorporada; entre ellos, para asegurar que se mantengan los altos estándares de diseño para las unidades presentes y futuras en el desarrollo de esta urbanización; hacer valer todos los acuerdos, restricciones y acuerdos aplicables; y demandar en su nombre para hacer valer las condiciones restrictivas del Desarrollo Hacienda San José. Al respecto, el Art. 3 del *Articles of Incorporation of Hacienda San José Homeowners Association, Inc. A Non Stock Corporation*, detalla lo siguiente:

Article 3. Purposes and Powers. The Corporation does not contemplate pecuniary gain or profit, direct or indirect, to its members. The purposes for which it is formed are:

To promote the health, safety, and welfare of the residents within Hacienda San Jose Development and such additions thereto as may hereafter be brought within the jurisdiction of the Corporation by annexation as provided in Article 12 herein, hereafter referred to as "The Properties"; is to ensure that the established high standards of design and use for present and future planning units developed in the residential development known as Hacienda San Jose Development are maintained; and for these purposes it may:

- (a) ...  
[...]
- (h) enforce any and all covenants, restrictions and agreements applicable to The Property;  
[...]
- (n) bring suits in its name to enforce restrictive covenants in Hacienda San Jose Development;  
[...]<sup>58</sup>

<sup>56</sup> Véase, pág. 91 del apéndice del recurso de apelación KLCE20220958.

<sup>57</sup> Véanse, págs. 365-373 del apéndice del recurso de apelación KLAN20230011.

<sup>58</sup> Véanse, págs. 365 y 367 del apéndice del recurso de apelación KLAN20230011.

Es decir, HSJHOA es la entidad que debe asegurar el cumplimiento de las *condiciones restrictivas* que han sido impuestas sobre las propiedades que componen la urbanización.

En tanto, la Sección 2 del Artículo VI de la mencionada Escritura Matriz, dispone que la Asociación realizará, entre otras funciones, la siguiente:

- [...]  
(l) Montar y operar una Junta de Revisión Arquitectónica para evaluar y aprobar o desaprobar cualquier mejora propuesta o modificación a las propiedades comunales generales y a las propiedades.  
[...]<sup>59</sup>

Más adelante, la Sección 5 del mismo Artículo, establece lo siguiente:

Sección 5. Reglas y Reglamentos. La Asociación a través de la acción de la Junta de Directores, tendrá el poder de promulgar las reglas y reglamentos razonables con respecto al uso y mantenimiento de las Propiedades y la imposición de las multas a ser impuesta a cualquier individuo dueño por no cumplir con los términos de esta declaración o cualquier regla o reglamento de la Asociación. [...]<sup>60</sup>

En consonancia con lo anterior, vemos pues que la constitución y el reglamento de una Asociación privada constituye ser el contrato entre la Asociación y sus miembros. *Asoc. Res. Los Versailles v. Los Versailles*, 194 DPR 258, 266 (2015). Por tanto, la relación entre la Asociación y sus miembros es de naturaleza contractual. Por ello, cuando una persona decide unirse como miembro, éste acuerda someterse y regirse por el reglamento y asume las obligaciones incidentales a esa afiliación. C.E. Díaz Olivo, *Sin fines de lucro: Normativa jurídica del tercer sector*, 2nda ed., Editorial AlmaForte, 2016, págs. 122-123.

Por su parte, la Sección 1 del Artículo VII sobre el Control Arquitectónico, de la Escritura Matriz, dispone:

Sección 1. Revisión y Aprobación de Planos y Especificaciones para Jardinería y Adiciones, Alteración o Cambios a Estructuras. A excepción de las mejoras requeridas al Desarrollador por las leyes

<sup>59</sup> Véase, pág. 110 del apéndice del recurso de apelación KLAN20220958.

<sup>60</sup> Véase, pág. 112 del apéndice del recurso de apelación KLAN20220958.

y regulaciones que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y aquellas voluntariamente hechas por el Desarrollador, como parte del desarrollo inicial en Desarrollo Hacienda San José, ningún edificio, pared, verja, piscina u otra estructura, será comenzada, elevada o mantenida en las Propiedades Comunales Generales y las Propiedades, ni se hará ningún jardín ni alguna adición exterior a alguna estructura existente o cambio o alteración, será hecha hasta tanto los planos y especificaciones mostrando la naturaleza, tipo, forma, altura, materiales y localización de la misma, sea sometida y aprobada por escrito por la Asociación o sus agentes debidamente asignados, indicando la armonía y compatibilidad de su diseño externo y localización con las estructuras alrededor y la topografía.

Sección 2. El Comité de Control Arquitectónico se compondrá de aquellas personas o persona a ser designadas por la Junta de Directores de Hacienda San José Homeowners Association [...]

La aprobación o desaprobación del Comité Arquitectónico, como requerida en estos convenios, deberá ser por escrito. Luego de que los planos y especificaciones para mejoras y/o alteraciones a ser llevadas a cabo por un dueño particular, estén debidamente sometidos al Comité o representante designado por el dueño y el arquitecto, [...] No obstante el Comité tendrá el derecho de radicar una acción para mandar a parar cualquier construcción que haya comenzado antes de la aprobación o pendiente a aprobación, que pueda estar en violación de estos convenios restrictivos y puede buscar cualquier remedio en ley o equidad para obligar al estricto y completo cumplimiento con los términos o condiciones establecidos. [...] <sup>61</sup>

Es decir, HSJHOA es la que designa los miembros que compondrán el Comité Arquitectónico y actuará por conducto de dicho Comité. Entonces, el Comité Arquitectónico se encargará de verificar el cumplimiento de que las *modificaciones* que se propongan hacer en las propiedades sean acordes con las condiciones restrictivas establecidas en la Escritura Pública Núm. 262 que otorgó el 21 de julio de 2003, Levitt Homes. <sup>62</sup>

Mientras, la Sección 4 del Artículo VII de la Escritura Matriz, expone lo siguiente:

Artículo 4. La Ausencia de Responsabilidad del Comité. La revisión y aprobación de los planos y especificaciones por el Comité, no implica o infiere cumplimiento con las leyes, ordenanzas, regulaciones, integridad estructural o seguridad de cualquier estructura descrita en cualquier plano o

<sup>61</sup> Véanse, págs. 113-115 del apéndice del recurso de apelación KLAN20220958. También, véase la determinación de hecho núm. 3 de la *Sentencia*.

<sup>62</sup> Véanse, págs. 512-525 del apéndice del recurso de apelación KLAN20230011.

especificación aprobada. La revisión y aprobación son solo para propósitos estéticos. Es responsabilidad de cada dueño de planear y construir de una manera que cumpla con las leyes ordenanzas y regulaciones y en cumplimiento con la aprobación otorgada.<sup>63</sup>

A su vez, en el Artículo II de la Escritura 262 sobre las condiciones restrictivas impuestas en la Sec. La Estancia, se establece lo siguiente:

Two. Alterations and Additions: Until the Planning Board of Puerto Rico, Administration for Regulations and Permits or other governmental agency or instrumentally, having jurisdiction over this matter and Hacienda San José Architectural Control Committee (constituted pursuant to Deed 335) shall approve the corresponding plans and specifications duly certified by an engineer or architect with a license to practice in the Commonwealth of Puerto Rico, no structure may be constructed and no alterations or addition may be effected to the structures constructed on the Lots.

La disposición anterior establece que hasta que la Junta de Planificación o la ARPe, - en este caso la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), agencia con jurisdicción - expida el permiso correspondiente, no se puede comenzar las obras de construcción.

Dicha Sección, añade lo siguiente:

Four. Limits of Additions: Set-backs

1. Detached Lot Houses

- (a) On interior lots bound by only one street, no structure or building may be located at a distance of less than ten feet (10 ft.) from the front boundary line; not at a distance of less than ten feet (10 ft.) from the rear boundary line of the Lot. The lateral patios must have a width of not less than six feet six inches (6 feet 6 inches) and the sum of the widths and the sum of the widths of these lateral patios must not be less than sixteen feet four inches (16ft. 4 in).

Nótese que queda claramente establecido que, los patios laterales, deben observar una distancia mínima de 6'6".

Por su parte, en el *Exhibit A* - el cual forma parte de la *Escritura Núm. 262* otorgada el 21 de julio de 2003 por Levitt Homes, para establecer las condiciones restrictivas regentes en la Sec. La Estancia del Desarrollo Hacienda San José, se expone lo siguiente:

Se permitirá la construcción de terrazas en madera, siempre y cuando cumplan con todos los siguientes requisitos:

[...]

<sup>63</sup> Véase, pág. 116 del apéndice del recurso de apelación KLAN20220958.

6. Se sometán los planos a Hacienda San José Homeowners Association (la Asociación de Residentes de Hacienda San José) para su aprobación por el Comité de Control Arquitectónico antes de comenzar la construcción.

[...]

Nótese que, a pesar de que se autoriza la construcción de terrazas en madera, (la de este caso fue de cemento), antes de que comience con la construcción propuesta, los planos de dicha construcción deberán someterse ante la consideración de HSJHOA para que sean aprobados por el Comité de Control Arquitectónico.

#### **D. Los honorarios de abogado por temeridad**

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).

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.*

Ahora bien, la evaluación de si ha mediado o no temeridad recae sobre la sana discreción del tribunal sentenciador y sólo se intervendrá con ella en casos en los que se desprenda el abuso de tal facultad. *SLG Flores Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 866 (2008). Es por ello, que este Tribunal no debe intervenir con el ejercicio de tal discreción; a menos que se demuestre que: (a) hubo un craso abuso de discreción; (b) el foro inferior actuó con perjuicio

o parcialidad; (c) el foro inferior se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo; o (d) cuando la cuantía impuesta sea excesiva. *PR Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005). Sin embargo, una vez se fija la existencia de *temeridad*, la imposición del pago de honorarios de abogado es obligatoria. *Íd.*

**E. Presunción de corrección de las sentencias de los foros judiciales y la discreción del Tribunal de Primera Instancia**

Al revisar una determinación de un foro de menor jerarquía, tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el Derecho a los hechos particulares del caso. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013). Como regla general, los foros apelativos no tenemos facultad para sustituir las determinaciones del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 771.

Las sentencias gozan de una presunción de corrección y validez. *López García v. López García*, 200 DPR 56, 59 (2018); *Olmeda Nazario v. Sueiro Jiménez*, 128 DPR 294 (1989). Cónsono con esta norma, los tribunales revisores no intervienen con las determinaciones de hechos que efectúan los foros de instancia, ni sustituyen su criterio por el del juzgador. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448 (2012). Esto tiene el propósito de darle deferencia al proceso que ocurrió, principalmente, ante el Tribunal de Primera Instancia, pues fue éste quien observó y percibió el comportamiento de los testigos al momento de declarar y adjudicó la credibilidad que le merecieron sus testimonios. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 357 (2009).

De manera que si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien

corresponde la dirección del proceso. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

Sin embargo, la norma de la deferencia esbozada encuentra su excepción y cede, cuando la parte promovente demuestra que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con perjuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012).

La *discreción* es la facultad de los tribunales de justicia para resolver de una forma u otra y de escoger entre varios cursos de acción. Al foro primario se le reconoce una amplia discreción. Sus decisiones merecen gran deferencia por ser el foro que conoce las particularidades del caso, tiene contacto con los litigantes y examina la prueba. La única limitación es que la medida sea adecuada y razonable. El ejercicio adecuado de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad. La *discreción* es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial con el propósito de llegar a una conclusión justiciera. Se nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia. Los tribunales apelativos no debemos intervenir con las determinaciones discrecionales del foro primario con el objetivo de sustituir su criterio por el nuestro. No obstante, esa deferencia cede, cuando el Tribunal de Primera Instancia actúa con perjuicio, parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción o incurrió en error manifiesto. *Citibank et al v. ACBI et al*, 200 DPR 724, 735-736 (2018).

Ahora bien, no resulta fácil precisar cuándo un Tribunal abusa de su discreción. A esos efectos, nuestro Tribunal Supremo



ha indicado las situaciones que constituyen un abuso de discreción:

[c]uando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos. *Ramírez v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320, 340-341 (2002).

### III

Según expuesto, luego de que en este caso, se llevasen a cabo diez (10) *Vistas de Interdicto Preliminar y Permanente* de manera presencial y de haber evaluado la abundante prueba – testifical, documental y pericial - desfilada en dichos señalamientos, el foro apelado resolvió declarar “Ha Lugar” la *Demanda* de epígrafe incoada por los esposos Meltz-Merced y “No Ha Lugar” la *Reconvención* presentada por los esposos Bermúdez-Velázquez. En consecuencia, le ordenó a la parte perdidosa a que se demoliera la estructura construida en su propiedad y la eventual reinstalación de la verja de PVC, divisora de ambas propiedades.<sup>64</sup> Además, les impuso a éstos el pago de \$5,000 por concepto de los honorarios de abogado; más las costas y gastos de litigio. Por último, dicho foro revocó el Permiso de Construcción que fue expedido por la OMPAC.

Insatisfechos con lo resuelto, HSJHOA y los esposos Bermúdez-Velázquez, acudieron ante este Tribunal de Apelaciones, mediante sus respectivos recursos de apelación (KLAN20220958 y KLAN20230011), alegando la comisión de una serie de errores presuntamente cometidos por el Tribunal de Primera Instancia apelado.

En su recurso, HSJHOA alega que dicho foro incidió al determinar que la Asociación de Residentes puede anular la validez

---

<sup>64</sup> *Sentencia* notificada el 1ro de noviembre de 2022.

de los permisos de construcción para hacer valer la limitación sobre la distancia entre los predios colindantes; que está obligada a aprobar; supervisar o paralizar obras de construcciones en el interior de las residencias y anular la construcción; a pesar de que los documentos de incorporación de HSJHOA establecen que la Asociación o su Comité Arquitectónico, solo puede suplementar los servicios municipales, pero no sustituirlos.

Por su parte, los esposos Bermúdez-Velázquez alegan que el Tribunal de Primera Instancia abusó de su discreción en la aplicación del recurso de *injunction*, por existir otros remedios; erró en la interpretación de la prueba documental y pericial, al determinar que la condición restrictiva aplicable a los lotes de este caso y abusó de su discreción al ordenar el cobro de costas y honorarios por prueba pericial que, según ellos, resultó innecesaria.

En esencia, los errores planteados se reducen a resolver si el Tribunal de Primera Instancia incidió en determinar cuáles son las facultades con las que cuenta HSJHOA y su Comité Arquitectónico y si dicho foro abusó en su discreción en la determinación apelada; en específico, en la aplicación del *injunction* en el presente caso, en la interpretación de la prueba desfilada, la aplicación de la condición restrictiva aplicable y la imposición de honorarios de abogado. Por ello, los errores planteados serán discutidos conjuntamente.

Según la prueba desfilada, la construcción que erigieron los esposos Bermúdez-Velázquez, se llevó a cabo en 0'0" patios y con unos huecos en donde se colocaría una ventana con proyección directa hacia el patio de los esposos Meltz-Merced.<sup>65</sup> Dicha construcción se hizo en violación a las disposiciones legales aplicables y sin consentimiento de los propietarios del predio colindante. Por tanto, ciertamente procedía la demolición de la estructura allí construida.

---

<sup>65</sup> Véase, *Exhibit 1*-Estipulado por las partes.

En cuanto a las condiciones restrictivas impuestas en la Urb. Hacienda San José, no hay dudas de que éstas fueron debidamente constituidas en la Escritura Número Trescientos Treinta y Cinco (335), otorgada por Levitt Homes, el 25 de septiembre de 2000 e inscrita en el Registro de la Propiedad.<sup>66</sup> Más tarde, el 21 de julio de 2003, Levitt Homes otorgó la Escritura Número Doscientos Sesenta y Dos (262) por medio de la cual constituyó las condiciones restrictivas aplicables a la Sec. La Estancia de la Urb. Hacienda San José.<sup>67</sup>

Las condiciones restrictivas de edificación establecidas en las dos Escrituras mencionadas son múltiples en cuanto a las remodelaciones de las residencias sujetas a estas. No obstante, las obras propuestas y que fueron ejecutadas por los esposos Bermúdez-Velázquez y a su vez, endosadas por el Comité Arquitectónico de HSJHOA, violan las condiciones restrictivas de la urbanización, específicamente la Condición Núm. 1 sobre *Detached Lot Homes* y la Condición Núm. 2 sobre *Alterations and Additions* de las condiciones restrictivas establecidas en la Escritura Número 262. En estas, se dispone claramente que los patios laterales deben observar una distancia mínima de 6'6" y hasta que la Junta de Planificación o la ARPe, en este caso OGPe, agencia con jurisdicción, expida el permiso correspondiente, no se puede comenzar las obras de construcción. En este caso, ambas actuaciones resultaron en una violación a las condiciones restrictivas.

Incluso, HSJHOA, por conducto de su Comité Arquitectónico, incumplió con el propósito para la cual fue creada, cuando endosó un permiso y unas obras que violan las condiciones restrictivas.<sup>68</sup> Recuérdese que, al incorporarse, HSJHOA suscribió el *Articles of Incorporation* y asumió la responsabilidad de asegurar que se

---

<sup>66</sup> Véase Anejo 2 de la Demanda.

<sup>67</sup> Véase, Anejo 3 de la Demanda.

<sup>68</sup> Véase, el *Articles of Incorporation*.

mantengan los altos estándares de diseño para las unidades presentes y futuras en el desarrollo de la Urb. Hacienda San José; hacer valer todos los acuerdos, restricciones y acuerdos aplicables; y demandar en su nombre para hacer valer las condiciones restrictivas del Desarrollo Hacienda San José: entre otras responsabilidades. Como vimos, estos deberes también surgen de las escrituras de condiciones restrictivas que fueron otorgadas por Levitt Homes.

En fin, el foro apelado reconoció en este caso, la existencia de las condiciones restrictivas que establecen una separación de las colindancias de los patios laterales de 6'6", por lo que quedó probado que la construcción invadía el patio lateral derecho reglamentario y que violaba las condiciones restrictivas por estar a 0' 0" de distancia. Igualmente, quedó probado que la construcción violaba las normas de planificación.

Ahora bien, resulta preciso indicar que HSJHOA no contestó la demanda ni presentó prueba alguna durante el litigio. Muchos menos, prueba demostrativa de haber cumplido con su deber de velar si la propuesta de construcción cumplía con las condiciones restrictivas de la Sec. La Estancia de Hacienda San José, antes de que emitiese el endoso. Por tanto, la prueba desfilada demostró que los esposos Bermúdez-Velázquez violaron las condiciones restrictivas de la Sec. La Estancia de la Urbanización Hacienda San José.

En cuanto a la imposición de honorarios de abogado, el foro apelado determinó que a pesar de haberse dictado una Orden de Entredicho Provisional en este caso, los esposos Bermúdez-Velázquez presentaron su Contestación a la Demanda y una Reconvención. Expresó que, en su alegación responsiva, los esposos Bermúdez-Velázquez alegaron que la construcción estaba dentro de su propiedad y que todos los permisos les fueron entregados

conforme a Derecho. Además, negaron una serie de hechos que eran de fácil corroboración. Ante ello, dicho foro resolvió que la actitud posterior de los esposos Bermúdez-Velázquez, no ayudó a la solución justa y rápida de los procesos. Dicho proceder, causó que el foro apelado, dentro de la sana discreción con la que cuenta, les impusiera a los esposos Bermúdez-Velázquez, a pagar \$5,000. Ante la ausencia de un craso abuso de discreción; o que el foro apelado hubiese actuado con prejuicio o parcialidad; se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo; o que la cuantía impuesta fue excesiva, decidimos no intervenir con la discreción de imponerles honorarios de abogado a los esposos Bermúdez-Velázquez.

#### **IV**

Por las razones que anteceden, las cuales hacemos formar parte del presente dictamen, *confirmamos* 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