

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

LUIS MORALES RIVERA;  
ARIEL BERRÍOS  
NEGRÓN; LETICIA  
ÁLVAREZ VALENCIA  
T/C/C LETICIA BERRÍOS  
SCOTT POPP; CARLOS  
PAGÁN; MIGUEL  
PEREIRA-RUIZ; CLAUDE  
NOGARD; MAXINE  
NOGARD CAMERON

Apelantes

v.

ASOCIACIÓN DE  
PROPIETARIOS DE LA  
URBANIZACIÓN  
DORADO DEL MAR  
HOTEL AND COUNTRY  
CLUB, INC.; MILDRED  
NOEMÍ GARCÍA;  
EDUARDO LOAYZA

Apelados

KLAN202300154  
CONS.  
KLAN202300175

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

Caso Núm.:  
BY2021CV03508

Sobre:

Sentencia  
Declaratoria,  
Injunction Preliminar  
y Permanente

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

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de abril de 2023.

Comparecen ante nos los Sres. Luis Morales Rivera; Ariel Berríos Negrón; la Sra. Leticia Álvarez Valencia t/c/c Leticia Berríos; Scott Popp, Carlos Pagán; Miguel Pereira-Ruiz; Claude Nogard; Maxine Nogard Cameron y José Carreras Acevedo (denominados en adelante parte apelante), quienes nos solicitan que revoquemos una Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI o foro apelado). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró *ha lugar* una moción de desestimación presentada por Asociación de Propietarios de la Urbanización Dorado del Mar Hotel and Country Club, Inc. (en adelante Asociación Propietarios), la Sra. Mildred Noemí García y

el Sr. Eduardo Loaiza (nos referiremos a todos en conjunto como parte apelada). En consecuencia, se desestimó la demanda.

El Sr. José Carreras Acevedo presentó el 1 de marzo de 2023, Apelación contra la misma Sentencia antes mencionada y luego de incidentes procesales, se ordenó la consolidación del caso KLAN202300154 y el caso con el número KLAN202300175. Por ello se emite esta sentencia, la que resuelve ambos casos.

Todas las partes han comparecido y habiéndose perfeccionado estos recursos consolidados procedemos a resolverlos.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

#### **I.**

El 3 de septiembre de 2021 los apelantes, presentaron al TPI una Solicitud de Sentencia Declaratoria, Injunction Preliminar y Permanente, alegando en síntesis que la Escritura de Declaración de Derechos y Obligaciones, Términos, Relevos y Condiciones Restrictivas de la urbanización (Villas) Dorado del Mar Hotel and Country Club, Escritura 94 otorgada el 11 de agosto de 1997 ante el Notario Público Julio M. Rodríguez Isalgue (en adelante "Escritura de Condiciones Restrictivas"), convierte la resolución aprobada el 15 de julio de 2021 por la Asamblea de la Asociación de Propietarios de Dorado del Mar para enmendar el Código Comunitario en una ilegal, nula e inoficiosa. El Código Comunitario de la Asociación fue enmendado para adicionar el Artículo 1.6.3 al capítulo III, que ahora lee de la siguiente forma:

"Todo arrendamiento estará limitado al uso de una sola familia, ocupando en su totalidad la villa arrendada, por un término no menor de seis (6) meses. Estos términos deberán figurar como cláusulas específicas en el contrato de arrendamiento o registrarse con la administración de la asociación de conformidad al Artículo 1.6 de este Capítulo. Se prohíbe expresamente todo tipo de alquiler a corto plazo."

La enmienda al Código Comunitario antes transcrita entraría en vigor el 15 de septiembre de 2021.

El 7 de septiembre de 2021, los demandantes ante el TPI, aquí apelantes, presentaron Moción Urgente Solicitando Orden de Señalamiento de Vista de Injunction. El 8 de septiembre de 2021 se notificaron por el TPI varias órdenes relacionadas al Señalamiento de vista de "interdicto" mediante videoconferencia, quedando pautada la misma para el 14 de septiembre de 2021 a las 10:00 am.

Entre los allí demandantes y aquí apelantes, junto con la Asociación que aquí es una de las partes apeladas, presentaron al TPI Moción Conjunta para que se transfiriera la Vista pautada a lo que el TPI accedió y en atención a ciertos acuerdos informados al TPI por demandantes y Asociación de que se aplazaría la implementación de la enmienda al Código Comunitario hasta el 31 de octubre de 2021.

El 13 de septiembre de 2021 la Asociación presentó Moción Bajo la Regla 69.5 de las de Procedimiento Civil, requiriendo se le fijara fianza de no residente a siete (7) de los ocho (8) demandantes, lo que se hizo y esos demandantes que se les fijó dicha fianza, cumplieron la Orden el 16 de septiembre de 2021.

Luego de incidentes procesales, La Asociación presentó Contestación a Demanda y Solicitud de Desestimación el 4 de octubre de 2021. Allí la Asociación planteó que no era correcto que fuera nula e inoficiosa la Resolución aprobada el 15 de julio de 2021 que enmendó el Código Comunitario y que la misma era completamente válida, pues se adoptó en el ejercicio de los amplios poderes conferidos por la Escritura de Condiciones Restrictivas dirigidos a velar por la salud y seguridad de todos los propietarios y visitantes. Destacó la Asociación que la práctica de alquileres a corto plazo alegadamente se ha convertido en un

grave problema de seguridad para la comunidad. Añadió la Asociación que son comunes las peleas, ruidos hasta alta horas de la madrugada, insultos, gritos, uso de palabras soeces frente a menores de edad, uso de sustancias controladas y alcohol en las facilidades comunes, daños a propiedad privada y común, y uso sin control de las facilidades recreativas en desprecio a los controles entonces vigentes para atender la pandemia COVID-19, entre otras. La práctica de alquileres a corto plazo se indicó, se ha convertido en una actividad absolutamente incompatible con el carácter residencial de la Urbanización Villas de Dorado del Mar, también conocida como Villa de Golf Este y Oeste. La Asociación unió a su Solicitud de Desestimación nueve (9) Declaraciones Juradas de Propietarios que se identificaron como testigos de dicho comportamiento.

La Asociación añadió que en la medida en que el Código Comunitario ya fue enmendado, la causa de acción se había tornado académica, y, por lo tanto, no es justiciable, y, por ende, no tendría jurisdicción el TPI. Indicó que tampoco se produjo novación o enmienda a la Escritura de Condiciones Restrictivas, sino al Código Comunitario, reiterando, que ello ocurrió bajo la facultad y poder otorgados para aprobar normas que protejan la seguridad, tranquilidad y orden en la comunidad, así como aquellas que redunden en la seguridad de sus miembros, visitantes y familiares. Añadió que los apelantes no cumplieron con los requisitos para promover una acción interdictal de carácter extraordinario, la cual podría ser objeto de desestimación de existir otro foro que atendiera el asunto como remedio adecuado alternativo.

El 11 de octubre de 2021 Carreras presentó Solicitud de Intervención y Demanda de Intervención. El 19 de octubre de

2021 la Asociación radicó nueva Moción Bajo la Regla 69.5 de las de Procedimiento Civil, requiriendo a Carreras la prestación de fianza de no residente. El 22 de octubre de 2021 Carreras presentó Moción en Cumplimiento de Orden informando la prestación de fianza de no residente. El 25 de octubre de 2021 el TPI emite Orden autorizando la intervención de Carreras.

Luego de la vista celebrada el 25 de octubre de 2021, el TPI determino que era imperativo resolver las mociones dispositivas pendientes antes de celebrar la vista en su fondo. Se extendió el término a las partes para que cursaran oposiciones y/o réplicas a los escritos pendientes de adjudicación. En esa misma fecha se emitió Resolución por el TPI, bajo apercibimiento de desacato, prohibiendo a la Asociación tomar acción alguna dirigida a implementar la enmienda al Código Comunitario y/o a limitar la actividad de arrendamiento a corto plazo llevada a cabo por los Demandantes hasta tanto no fueran atendidas las mociones dispositivas pendientes.

En reacción a la Solicitud de Desestimación de la Asociación, el 25 de octubre de 2021 los apelantes presentaron Oposición a la misma. En esencia, argumentaron que la Escritura de Condiciones Restrictivas había sido enmendada para prohibir el uso de carácter comercial sin autoridad para efectuar dicho cambio; y que la interpretación restrictiva que merece dicha Escritura de Condiciones Restrictivas no puede incluir la prohibición de alquileres a corto plazo como actividad comercial.

El 8 de noviembre de 2021 la Asociación presentó Réplica a Oposición a Solicitud de Desestimación, reiterando y abundando sobre los planteamientos consignados en su Solicitud de Desestimación. El 13 de diciembre de 2021 los Demandantes radicaron Dúplica a Réplica a Oposición a Solicitud de

Desestimación, de igual forma reproduciendo y ampliando sus argumentos previos.

En cuanto a las controversias pendientes relacionadas a Carreras, el 8 de noviembre de 2021 la Asociación presentó Solicitud de Desestimación de Demanda de Intervención, exponiendo que el arrendador de la Villa 63, corporación Plataforma Muelle Diez, Inc., no es propietario en la comunidad, por lo que dicha entidad carece de legitimación activa para perseguir causas de acción relacionadas a la gobernanza de la Asociación. Además, se nos indicó que Carreras no figura en el Contrato de Arrendamiento entre Plataforma Muelle Diez, Inc. y el arrendatario, Benjamín Flores, unido como Anejo 2 de dicho escrito. Finalmente, se consignó que el Contrato de Arrendamiento es un por término de ocho (8) meses, y, por tanto, su continuidad no se afecta por las restricciones y limitaciones contempladas en la enmienda al Código Comunitario para arrendamientos menores a seis (6) meses.

El 9 y 24 de noviembre de 2021, respectivamente, Carreras radicó sus Oposiciones a Solicitudes de Desestimación, argumentando que la causa de acción no es académica, que Carreras sí tiene legitimación activa, y que la interpretación de la Asociación sobre la Escritura de Condiciones Restrictivas es errónea.

El 5 de diciembre de 2022 el TPI dictó la Sentencia contra la que aquí se presentó esta Apelación y en la cual desestimó la demanda original y la del Interventor. Dicha Sentencia fue notificada ese mismo 5 de diciembre y el 20 de diciembre los apelantes presentaron Mociones de Reconsideración y el 30 de enero de 2023 se emite y notifica por el TPI una Orden declarando No Ha Lugar las Mociones de Reconsideración contra su Sentencia.

Los demandantes en el caso Original presentaron esta Apelación el 23 de febrero de 2023, en la que señalaron los siguientes señalamientos de error:

Primero: ERRÓ EL TPI AL INTERPRETAR EL PODER DE REGLAMENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE DORADO DEL MAR DE FORMA TAN EXPANSIVA QUE INCLUYE EL PODER PARA PROHIBIR LOS AARENDAMIENTOS A CORTO PLAZO, CUANDO DICHA RESTRICCIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL AL USO Y DISFRUTE DE LA PROPIEDAD NO ESTÁ CONTENIDA EN LAS RESTRICCIONES DE ZONIFICACIÓN DEL ÁREA NI EN LA ESCRITURA DE SERVIDUMBRE EN EQUIDAD DE LA URBANIZACIÓN.

Segundo: ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE EL ARRENDAR UNA PROPIEDAD A CORTO PLAZO DE POR SI CONSTITUYE DARLE UN USO COMERCIAL A DICHA PROPIEDAD, INDEPENDIENTE DE QUE LA MISMA SE ALQUILE EXCLUSIVAMENTE PARA EL USO RESIDENCIAL DE LOS INQUILINOS.

Tercero: ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE LA ENMIENDA AL CÓDIGO COMUNITARIO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE DORADO DEL MAR, PROHIBIENDO LOS ARRENDAMIENTOS A CORTO PLAZO, NO CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LOS APELANTES AL USO Y DISFRUTE DE SU PROPIEDAD, BASADO EN SU ALEGADO PODER PARA REGLAMENTAR MEDIDAS QUE ASEGUREN LA PAZ Y TRANQUILIDAD DE LA COMUNIDAD, CUANDO DICHA DETERMINACIÓN ESTÁ BASADA EN HECHOS QUE ESTÁN EN CONTROVERSIA Y QUE NO PODÍAN TOMARSE COMO CIERTOS AL RESOLVER UNA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN POR LAS ALEGACIONES.

Luego, el Interventor ante el TPI, José Carreras Acevedo, el 1 de marzo de 2023, presenta otra Apelación que reclama otro señalamiento de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA DESESTIMATORIA RESOLVIENDO QUE LA INTERVENCIÓN SOLICITADA POR EL AQUÍ APELANTE ERA IMPROCEDENTE EN DERECHO.

Habiendo comparecido todas las partes, estamos listos para resolver lo planteado.

## **II.**

### **A. Sentencia Declaratoria**

La autoridad de nuestros tribunales para emitir sentencias declaratorias está regulada por las Reglas de Procedimiento Civil. Específicamente, la Regla 59.1 de estas, 32 LPRA, Ap. V R. 59.1,

permite que el foro de primera instancia declare derechos, estados y otras relaciones jurídicas, aunque se haya instado o pueda instarse otro remedio en ley. *Mun. Fajardo v. Srio. Justicia, et al*, 187 DPR 245 (2012). La declaración tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas.

La Regla 59.2 de Procedimiento Civil, *supra*, en sus incisos (a) y (b) prevé dos supuestos en los que un tribunal puede emitir una sentencia declaratoria. El primero de ellos establece que cualquier persona interesada en una escritura, un testamento, un contrato escrito u otro documento constitutivo de contrato puede solicitar una sentencia declaratoria sobre cualquier divergencia en la interpretación o validez de dichos estatutos, ordenanzas, contrato o franquicia y podrá solicitar además una declaración de los derechos, estados u otras relaciones jurídicas que dimanen de estos. El segundo prevé para que los albaceas, administradores judiciales, fideicomitentes, fideicomisarios, fiduciarios, tutores, acreedores, legatarios y herederos que actúen en representación de otras personas puedan obtener una declaración de derechos en cuanto a los bienes que administran. En tales casos, el tribunal interpretará el alcance del contrato en cuestión y dictará una declaración de los derechos resultantes del documento obligacional. Claro está, estos supuestos no representan una lista taxativa de los casos en que un tribunal puede expedir sentencias declaratorias. 32 LPRA Ap. V, R. 59.2(c).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> En cuanto a las partes acumulables en un procedimiento declaratorio, la Regla 59.5 dispone que:

Cuando se solicite un remedio declaratorio deberán incluirse como partes todas aquellas personas que tengan o aleguen tener algún interés que pueda ser afectado por la declaración, y ninguna declaración perjudicará los derechos de personas que no sean partes en el procedimiento. En cualquier procedimiento en que se discuta la validez de una ordenanza o franquicia municipal, el municipio correspondiente deberá ser incluido como parte, notificándose, además, al Secretario o Secretaria de Justicia en conformidad con lo dispuesto en la Regla 21.3.

32 LPRA Ap. V, R. 59.5.



El mecanismo de la sentencia declaratoria es útil para finalizar situaciones de incertidumbre o inseguridad en cuanto a derechos, pues viabiliza que un ciudadano pueda dilucidar ante los tribunales los méritos de cualquier reclamación que en forma latente entrañe un peligro potencial en su contra. *Charana v. Pueblo*, 109 DPR 641, 653 (1980); *Moscoso v. Rivera*, 76 DPR 481, 488 (1954). Se trata, pues, de un remedio anterior al ejercicio efectivo de una causa de acción convencional, para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas disponibles para la parte, aun cuando se inste o pueda instarse otro remedio en ley. *Charana v. Pueblo, supra*.<sup>2</sup>

### **B. Desestimación**

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, permite a una parte que es demandada, mediante la presentación de una moción debidamente fundamentada a esos fines, solicitar la desestimación de la demanda instada en su contra.<sup>3</sup> La referida regla establece que la parte demandada podrá solicitar la desestimación de la demanda en su contra por alguno de los siguientes fundamentos:

- (1) Falta de jurisdicción sobre la materia.
- (2) Falta de jurisdicción sobre la persona.
- (3) Insuficiencia del emplazamiento.
- (4) Insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento.
- (5) Dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.
- (6) Dejar de acumular una parte indispensable. (Énfasis suplido). Íd.

En particular, la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que el demandado puede fundamentar su solicitud de

---

<sup>2</sup> Cabe añadir que la sentencia declaratoria también es el mecanismo procesal adecuado para dirimir una controversia constitucional. *Asoc. de Periodistas v. González*, 127 DPR 704, 724 (1991).

<sup>3</sup> *Colón Gorbea v. Sánchez Hernández y otros*, 202 DPR 760 (2019).

desestimación en que la demanda no expone "una reclamación que justifique la concesión de un remedio". En tales casos, la desestimación solicitada se dirige a los méritos de la controversia y no a los aspectos procesales.<sup>4</sup>

Nuestro más alto foro ha expresado que, al resolverse una moción de desestimación por el fundamento de que la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, "el tribunal tomará como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas.<sup>5</sup> La especulación no es suficiente para sostener una causa de acción. El tribunal debe desestimar la demanda y no permitir que una demanda insuficiente proceda **bajo el pretexto de que con el descubrimiento de prueba pueden probarse las alegaciones conclusorias.**<sup>6</sup>(Énfasis nuestro.)

Además, hemos señalado que "tales alegaciones hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente y de la forma más favorable posible para la parte demandante".<sup>7</sup>

No obstante, la liberalidad con que se interpretan las alegaciones de una demanda, el tribunal puede desestimarla si luego de evaluar el asunto queda convencido de que en su etapa final el demandante no habrá de prevalecer.<sup>8</sup>

Cuando se solicita desestimación bajo el fundamento de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil ("que la demanda dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un

<sup>4</sup> *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, 157 DPR 96 (2002).

<sup>5</sup> *Colón Gorbea v. Sánchez Hernández y otros*, *supra*; *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev.Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008); *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625 (2006).

<sup>6</sup> R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 5ta.Ed., San Juan (2010), pág., pág.268.

<sup>7</sup> *López García v. López García*, 2018 TSPR 57, 199 DPR \_\_\_\_ (2018); *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407 (2012); *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev.Corp.*, *supra*.

<sup>8</sup> *Figueroa Piñeiro v. Miranda & Eguía*, 83 DPR 554, 558 (1961).

remedio”), se exponen alegaciones no contenidas en la alegación impugnada y acompañan documentos o declaraciones juradas, dicha moción se considera como una de sentencia sumaria. Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRÁ Ap. V, R. 10.2. Véase, además, *Corporación Azucarera v. Tribunal Superior*, 104 DPR 214, 218 (1975).

### **C. Sentencia Sumaria**

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 LPRÁ, Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. Véase, *Meléndez v. M. Cuevas*, 193 DPR 100, 110 (2015), y *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013), que reiteran la jurisprudencia previa sobre el tema.

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRÁ Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. J. A. Cuevas Segarra, III *Tratado de Derecho Procesal Civil* 1041 (Pubs. JTS 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de tal naturaleza que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010), seguido en *Meléndez v. M. Cuevas*, 193 DPR, en la pág. 110.

Procede que se dicte sentencia sumaria cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en la pág. 110; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010).

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994); *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 727 (1994). Es por ello que la doctrina requiere que el promovente establezca su derecho con claridad. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en la pág. 110.

La Regla 36 de Procedimiento Civil exige a la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como a la parte que se opone a esta, el cumplimiento estricto de unos requisitos de forma. Si el promovente de la moción no cumple con tales criterios, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud.

Por el contrario, en el caso de que quien incumpla con los requisitos de forma sea la parte opositora, el tribunal podrá dictar la sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si así procediera en Derecho, sin trámite ulterior. (Énfasis suplido).

*S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, en las págs. 432-433, citado en *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, a las págs. 118-119.

A estos efectos, la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que, una vez presentada la moción de sentencia sumaria, la parte promovida tiene veinte (20) días para presentar su oposición. La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, *supra*, deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello, deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero, además, su solicitud deberá contener:

“[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal”. Regla 36.3 (b) (2), *supra*.

De no hacerlo, correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas, supra*. Además, **la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones.** (Énfasis suplido). *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*,

117 DPR, 714, 721 (1986); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR, en la pág. 215. Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las apoyen no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR, en la pág. 216.

De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, *supra*, a la pág., 720. La controversia sobre hechos materiales o esenciales que generan el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, a la pág. 213. La parte que se opone tiene que contestar de forma detallada los hechos específicos en los que considera que sí existe controversia sustancial y que deben discutirse en juicio. Los hechos refutados, deben estar sustanciados con prueba. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*.

En fin, el tribunal dictará sentencia sumariamente si de los documentos presentados se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente.

Recientemente, el Tribunal Supremo estableció el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Como indicamos, la revisión de este Tribunal es una *de novo*, en la que debemos examinar el expediente de la manera más

favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria.

*Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en las págs. 116-118.

En todo caso, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Íd.*

Por estar este foro apelativo en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, según fueron pautados en *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*. Finalmente, debemos evaluar si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia planteada. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en las págs. 116-118.

#### **D. Apelación**

La apelación no es un recurso de carácter discrecional como lo es el *certiorari*, por lo que, satisfechos los requisitos jurisdiccionales y para el perfeccionamiento del recurso, el Tribunal de Apelaciones viene obligado a atender el asunto y resolverlo en sus méritos, de forma fundamentada. *Pellot v. Avon*, 160 DPR 125, 136 (2003). Al revisar una determinación de un tribunal de menor jerarquía, los tribunales 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). Con relación a las conclusiones de derecho, estas son revisables en su totalidad por los tribunales apelativos. *Ibíd.*

Como regla general, los foros superiores no tenemos facultad para sustituir las determinaciones del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones. *Id.*, pág. 771; *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007). Así pues, tampoco debemos intervenir con las determinaciones de hechos que realizó dicho foro, la apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad de los testigos. *Ibíd.* Sin embargo, la norma de deferencia antes esbozada encuentra su excepción y cede, cuando la parte promovente demuestra

que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio 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. *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

Por discreción se entiende el “tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005). No obstante, “el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Ibíd.* El Tribunal Supremo ha enumerado las situaciones que constituyen un abuso de discreción, estas son:

[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).

En cambio, 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. *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

### **E. Servidumbres en Equidad y/o Condiciones Restrictivas**

Las servidumbres en equidad, también denominadas condiciones restrictivas o restricciones voluntarias, son limitaciones al derecho de propiedad.<sup>9</sup> Frecuentemente, se utilizan para conservar la configuración arquitectónica o urbanística de un proyecto dentro de parámetros determinados.<sup>10</sup> Esto se logra cuando se limitan las facultades de todo futuro adquirente respecto a la edificación de obras nuevas; los cambios que pueden hacer en las obras ya hechas; y, a los usos a los que puede destinarse una propiedad.<sup>11</sup> Es decir, las servidumbres en equidad son "cláusulas restrictivas 'a beneficio de los presentes y futuros adquirentes' que imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial...".<sup>12</sup>

Ahora bien, para que las mencionadas limitaciones sean válidas y eficaces, se requiere que éstas: (i) sean razonables; (ii) que se establezcan como parte de un plan general de mejoras; (iii) que consten de forma específica en el título de la propiedad; y (iv) que se inscriban en el Registro de la Propiedad.<sup>13</sup> Ya inscritas en el Registro de la Propiedad, las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad adquieren un rango de contratos privados de naturaleza real, y constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*.<sup>14</sup>

---

<sup>9</sup> *Dorado del Mar v. Weber et als.*, 203 DPR 31 (2019).

<sup>10</sup> M.J. Godreau y A.I. García Saúl, *Servidumbres y Conservación*, 67 (Núm. 2) Rev. Jur. U.P.R. 249, 301 (1998).

<sup>11</sup> *Dorado del Mar v. Weber et als.*, supra; *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 384 (2003).

<sup>12</sup> *Dorado del Mar v. Weber et als.*, supra; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 534-535 (2002).

<sup>13</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, supra a la pág. 383; *Lawton v. Rodríguez*, 35 DPR 487 (1926).

<sup>14</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, supra a la pág. 384; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346 (1986).

La servidumbre en equidad fue reconocida por primera vez y adoptada a nuestro sistema de derecho puertorriqueño en el caso de *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913). Dicha figura jurídica, proveniente del derecho angloamericano, evolucionó en nuestro ordenamiento jurídico hasta llegar a tener hoy sustantividad propia. *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, a la pág. 382 (2003).

En términos jurídicos, la servidumbre en equidad se considera que es un contrato entre el dueño de la propiedad a urbanizar y los titulares, mediante el cual el primero, grava unilateralmente su propio predio y delimita las condiciones que respetarán los futuros residentes de la urbanización (los titulares). Una vez se enajenan los solares, los titulares aceptan cumplir dichas condiciones cuando compran las residencias en la urbanización o proyecto.<sup>15</sup> 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.<sup>16</sup> 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.<sup>17</sup>

Se sabe, que las servidumbres en equidad pueden modificarse o extinguirse de varias formas, a saber: (1) por acuerdo de los interesados, ya sea mediante rescisión total o parcial o mediante la constitución de nuevas restricciones que alteren las anteriores; (2) por el transcurso del tiempo o por realizarse la condición, si las restricciones se constituyeron a plazo

---

<sup>15</sup> *Íd*; *Rodríguez, et al. v. Gómez, et al.*, 156 DPR 307, 312 (2002).

<sup>16</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, supra.

<sup>17</sup> *Íd.*

o condicionalmente; (3) por confusión, si se reúne en una misma persona la propiedad de todos los predios sirvientes y dominantes; (4) por renuncia o abandono de los propietarios que se benefician de la servidumbre, mediante conducta que demuestre la intención concluyente de renunciar o abandonarla; (5) por expropiación forzosa del predio sirviente, si las condiciones restrictivas son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado; y (6) cuando cambios radicales del vecindario no solo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre.<sup>18</sup> En el caso específico de *cambios del vecindario*, es preciso que éstos sean de carácter tan radical y permanente que lleguen al punto de impedir sustancialmente la consecución de las ventajas y de los beneficios establecidos por las condiciones establecidas en las servidumbres en equidad.<sup>19</sup> Es decir, el cambio ocurrido tiene que ser de tal naturaleza que haya dejado sin valor sustancial el convenio o restricción en cuanto a la parte dominante residencial.<sup>20</sup> Dichos cambios, tienen que ser tan radicales que la restricción resulta irrazonable y opresiva, destruyendo el valor que tenía el convenio original.<sup>21</sup> Adviértase, que el análisis a seguir lo es el de, si por razón de cambios radicales en las condiciones del vecindario, resulta imposible lograr el propósito que persigue la servidumbre en equidad. Es, entonces, cuando está modificada o extinguida.<sup>22</sup>

Para que los *cambios del vecindario* justifiquen poner fin a una restricción, se requiere que se configuren los siguientes tres requisitos: (1) dichos cambios tienen que convertir la restricción

<sup>18</sup> *Dorado del Mar v. Weber et als.*, supra; *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 261-262 (1959).

<sup>19</sup> *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 361.

<sup>20</sup> *Macatee v. Biascochea*, 37 DPR 1, 10-11 (1927).

<sup>21</sup> *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, supra, pág. 361.

<sup>22</sup> *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra, a la pág. 542.

en una carga irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente; (2) destruir el valor que de otro modo tendría la restricción para los dueños de los predios dominantes; y (3) frustrar por completo y permanentemente el propósito u objeto de la restricción y, además, afectar la totalidad de los solares comprendidos dentro del área restringida.<sup>23</sup> Nótese, que los *cambios del vecindario* tienen que afectar, tal cual se señala, a la totalidad de los solares comprendidos dentro del área restringida. No basta que una parte de dicha área, situada al borde o a orillas del distrito que no está sujeto a las restricciones, sufra el impacto de los referidos cambios, si hay solares o porciones interiores del área restringida que todavía pueden recibir las ventajas y beneficios establecidos a su favor mediante la servidumbre equitativa. Es decir, las restricciones no pueden extinguirse mediante un proceso gradual de abrogación que empieza con los solares al borde del área restringida y se extiende paso a paso hasta las porciones o solares situados en el centro de los terrenos restringidos.<sup>24</sup>

En *Park Tower v. Registradora*, 194 DPR 244 (2015) el Tribunal Supremo mediante recurso gubernativo confirmó la nota de la Registradora de la Propiedad que denegó la solicitud de inscripción de un régimen de propiedad horizontal por ser contrario a la servidumbre de equidad constituida mediante Escritura Pública sobre una urbanización, la cual constaba inscrita en el Registro de la Propiedad como un gravamen de naturaleza real.

---

<sup>23</sup> *Colón v. San Patricio Corporation*, *supra*.

<sup>24</sup> *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, *supra*, pág. 543; *Colón v. San Patricio Corp.*, *supra*, pág. 265.

El Tribunal Supremo identifica varias instancias en las cuales podrían dejarse sin efecto las servidumbres en equidad. A estos fines expresó nuestro Mas Alto Foro:

De conformidad con los principios de equidad, las restricciones privadas que constituyen servidumbres equitativas se modifican o extinguen en los siguientes casos: (1) por convenio de los interesados, ya sea mediante rescisión total o parcial de las cláusulas restrictivas o mediante la constitución de nuevas restricciones que alteren las anteriores; (2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si las restricciones se han constituido a término o de modo condicional; (3) por reunirse en una misma persona la propiedad de todos los predios llamados 'sirvientes' y 'dominantes' (confusión); (4) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre mediante conducta que demuestre una intención concluyente de renunciar o abandonar los mismos; (5) por expropiación forzosa del predio sirviente si los gravámenes en equidad son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado; y (6) cuando cambios radicales del vecindario no sólo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta en verdad imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre. *Colón v. San Patricio, supra*, págs. 261-262 (Referencias omitidas); Véase, M.E. García Cárdenas, *Derecho de Urbanizaciones: Servidumbres en Equidad, Controles de Acceso e Instalaciones Vecinales*, 1ra ed., San Juan, InterJuris, 2010, págs. 49-57.

Asimismo, cuando un titular entienda "que las condiciones restrictivas a las cuales está sujeto su solar deben ser modificadas, o que ya las mismas están extintas, debe solicitar una sentencia declaratoria ante el tribunal". *SLG Pérez-Rivera v. Registradora, supra*, pág. 737; *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, pág. 354. El recurso de sentencia declaratoria "sirve para obviar los peligros que surgen por el desconocimiento de la vigencia de las servidumbres". *SLG Pérez-Rivera v. Registradora, supra*, pág. 737; *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, pág. 354. Del mismo modo, la jurisprudencia ha reconocido como medio apropiado el levantar como defensa la extinción o modificación de una servidumbre en

equidad durante un proceso de *injunction*. *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica*, *supra*, pág. 354.

No obstante, mientras las servidumbres en equidad no se modifiquen o se extingan, éstas instituirán derechos reales que deberán respetarse. Por consiguiente, el dueño de un predio sujeto a condiciones restrictivas puede hacer efectivo su derecho e impedir o evitar el incumplimiento con las servidumbres de equidad mediante el recurso de *injunction*.<sup>25</sup> En tal caso, basta probar la violación de la servidumbre para que se justifique la utilización del recurso de *injunction*, sin necesidad de que se prueben daños reales o perjuicios sustanciales.<sup>26</sup> Mientras, cuando se alega la extinción de la condición, el mecanismo idóneo es la sentencia declaratoria.<sup>27</sup>

Por su parte, un demandado puede oponer contra tal recurso, todas las defensas que le otorguen los principios de equidad, entiéndase: (1) consentimiento (*acquiescence*); (2) conciencia impura (*unclean hands*); (3) incuria (*laches*); (4) impedimento (*estoppel*).<sup>28</sup> El demandado, también puede plantear como defensa la extinción o modificación de la servidumbre.<sup>29</sup> Sin embargo, las servidumbres en equidad no pueden ser modificadas ni alteradas a través de un reglamento.<sup>30</sup>

De otra parte, al considerar la posible *extinción* o *modificación* de las servidumbres, los tribunales debemos evaluar los siguientes factores: (1) el tamaño del área sujeta a las restricciones —pues un área pequeña sería más vulnerable y sus solares estarían más expuestos a los embates de los cambios en

<sup>25</sup> *Dorado del Mar v. Weber et als.*, *supra*; *Residentes Parkville v. Díaz*, *supra* a la pág. 384; *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, *supra*, a las págs. 353-354 (1986).

<sup>26</sup> *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, *supra*, a la pág. 537; *Colón v. San Patricio Corp.*, *supra*, a la pág. 259.

<sup>27</sup> *Colón v. San Patricio Corp.*, *supra*, pág. 263.

<sup>28</sup> *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, *supra*, págs. 353-54.

<sup>29</sup> *Íd.*

<sup>30</sup> *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 166 DPR 255 (2006).

la periferia que lo que ocurre en un sector más grande—; (2) la localización de los cambios ocurridos con respecto al área restringida; (3) el tipo de cambio; (4) los cambios en la infraestructura, particularmente, en el patrón de tránsito; (5) la extensión y naturaleza de los usos comerciales, industriales o institucionales en las áreas circundantes; (6) el valor de los terrenos residenciales en comparación con los comerciales; (7) la conducta de las partes y sus predecesores; (8) el término por el cual se impusieron las restricciones.; y (9) el cambio ocurrido en la zonificación del área y sus alrededores al igual que los reglamentos de zonificación desarrollados y las excepciones y variaciones concedidas en el sector. Estos cambios habidos en la zonificación deben ser considerados, pero no deben ser, sin embargo, determinantes.<sup>31</sup>

Al examinar las alegadas modificaciones pueden considerarse tanto los cambios acaecidos dentro del área restringida, como las alteraciones sobrevenidas en los terrenos que la rodean.<sup>32</sup> Sin embargo, los cambios en el sector restringido deben tener más peso que los ocurridos en el área que lo rodea. Normalmente, no se debe dejar sin efecto una restricción porque han ocurrido cambios en la periferia, si el área gravada no se ha deteriorado. Dichos cambios tienen que ser, además, radicales y permanentes.<sup>33</sup> Al evaluar todas estas circunstancias, un tribunal debe asegurarse de que las restricciones continuarán siendo beneficiosas para los dueños de los solares afectados.<sup>34</sup>

Por último, es sabido que una vez se reconoce la servidumbre en equidad, los tribunales debemos hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes que se refleja en las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad válida y vigente, salvo

---

<sup>31</sup> *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra.*

<sup>32</sup> *Colón v. San Patricio Corporation, supra.*

<sup>33</sup> *Íd.*

<sup>34</sup> *Íd.*

que ésta sea contraria a la ley, a la moral o al orden público.<sup>35</sup> Esto, porque el término de uso comercial ha sido interpretado por la doctrina de manera tan abarcadora, que prácticamente equivale a una negación del uso residencial.<sup>36</sup> En estos casos, nuestra función consiste en que, una vez reconocemos la validez y vigencia de la servidumbre en equidad, hacemos cumplir a cabalidad las mismas. Ello, tiene como finalidad preservar la voluntad de las partes plasmada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad, a menos que éstas sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público.<sup>37</sup>

#### **F. Injunction y/o Remedios Provisionales**

El *injunction* es un mandamiento judicial para requerirle a una persona para que se abstenga de hacer, o de permitir que se haga, determinada cosa que perjudique el derecho de otra.<sup>38</sup> Según la Regla 57.3 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V., para expedir un *injunction* preliminar, el tribunal deberá considerar lo siguiente: "(a) la naturaleza del daño a que está expuesta la parte peticionaria; (b) la irreparabilidad del daño o la inexistencia de un remedio adecuado en ley; (c) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca; (d) la probabilidad de que la causa se torne en académica; (e) el impacto sobre el interés público del remedio que se solicita, y (f) la diligencia y la buena fe con que ha obrado la parte peticionario".

El propósito fundamental del *injunction* preliminar es el de mantener el status quo hasta que se celebre el juicio en sus méritos, por lo cual la orden de *injunction* preliminar, ya sea requiriendo un acto o prohibiéndolo, evita que la conducta del

<sup>35</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 386.

<sup>36</sup> *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, 138 DPR 282, 292-293 (1995).

<sup>37</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, supra.

<sup>38</sup> *Senado de P.R. v. ELA 203 DPR 62* (2019), citando el Art. 675 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPR sec. 3521.



demandado produzca una situación que convierta en académica la sentencia que finalmente se dicte, o que se le ocasionen daños de mayor consideración al peticionario mientras perdura el litigio.<sup>39</sup>

Por otra parte, el *injunction* permanente se produce por una sentencia final. Después del juicio en sus méritos y antes de ordenar un *injunction* permanente, el Tribunal debe tomar en consideración, nuevamente, la existencia o ausencia de algún otro remedio adecuado en ley. Los factores que se deben tomar en consideración para emitir el recurso de *injunction* permanente son: (1) si el demandante ha prevalecido en un juicio en sus méritos; (2) si el demandante posee algún remedio adecuado en ley; (3) el interés público envuelto; y (4) el balance de equidades.<sup>40</sup>

De otra parte, la Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56, provee para la concesión de remedios provisionales para asegurar la efectividad de una sentencia. Entre los remedios que provee la mencionada regla, se encuentran las órdenes para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos. 32 LPRA Ap. V, R. 56.1. Este tipo de orden "cumple un propósito análogo al del *injunction* preliminar", ya que "pretende mantener el *status quo*, mientras se dilucida el pleito en sus méritos". *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 313 (2008).

La Regla 56.3 de las de Procedimiento Civil, entre otras cosas, autoriza a los tribunales a expedir remedios provisionales sin la necesidad de que el promovente preste fianza cuando surja de un documento público que la obligación es legalmente exigible. 32 LPRA Ap. V, R. 56.3 (a). Por otra parte, la concesión de un interdicto preliminar depende del cumplimiento de los siguientes criterios:

---

<sup>39</sup> *Mun. Ponce v. Pedro Rosselló González*, 136 DPR 776, (1994).

<sup>40</sup> *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*.

a) la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes de concederse o denegarse el *injunction*;

b) su irreparabilidad o la existencia de un remedio adecuado en ley;

c) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca en los méritos;

d) la probabilidad de que la cause se torne académica;

e) el posible impacto sobre el interés público. *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, *supra*, pág. 319.

(Citas omitidas.)

Sin embargo, en aquellos casos en que se pretendan vindicar disposiciones relativas a una servidumbre en equidad mediante un recurso de *injunction*, sea preliminar o permanente, el Tribunal Supremo ha prescindido del criterio de daño irreparable y se ha limitado a examinar si el uso propuesto viola la condición restrictiva. *Id.*, págs. 321-322. De igual forma, no ha evaluado si la parte carece de un remedio adecuado en ley. *Ibíd.*

En el citado caso de *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, *supra*, en el que una asociación de vecinos reclamó la vigencia de ciertas servidumbres en equidad mediante un recurso de *injunction*, el Tribunal Supremo expresó que:

[e]n vista de que estamos ante un pleito en el que el *injunction* permanente está disponible como un remedio ordinario, resolvemos que la solicitud de *injunction* preliminar presentada [...] se debe tramitar al amparo de la Regla 56. **Habida cuenta de que los requisitos de daño irreparable y ausencia de remedio adecuado en ley no forman parte de un pleito de *injunction* permanente en el que se**

**vindican las disposiciones de una servidumbre en equidad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, es innecesario incluirlos en el estándar de adjudicación de un *injunction* preliminar.** *Id.*, pág. 323. (Énfasis suplido)

Cabe señalar, que el citado Foro mantuvo algunos de los criterios de la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57, para que guíen la discreción de los foros primarios a la hora de evaluar casos en los que se pretendan vindicar las disposiciones de una servidumbre en equidad. *Id.*, pág. 324. A saber, los tribunales deben analizar: (1) la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes; (2) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca en los méritos; (3) la probabilidad de que la causa se torne académica; (4) el posible impacto sobre el interés público; (5) el tiempo que tardó el peticionario en presentar su reclamo, y (6) el efecto del tiempo en los intereses de las partes según la justicia sustancial. *Id.*, pág. 325.

### III.

Alega la parte apelante, en su primer señalamiento de error que erró el TPI y citamos:

“AL INTERPRETAR EL PODER DE REGLAMENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE DORADO DEL MAR DE FORMA TAN EXPANSIVA QUE INCLUYE EL PODER PARA PROHIBIR LOS ARENDAMIENTOS A CORTO PLAZO, CUANDO DICHA RESTRICCIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL AL USO Y DISFRUTE DE LA PROPIEDAD NO ESTÁ CONTENIDA EN LAS RESTRICCIONES DE ZONIFICACIÓN DEL ÁREA NI EN LA ESCRITURA DE SERVIDUMBRE EN EQUIDAD DE LA URBANIZACIÓN.”

No tiene razón. La interpretación del TPI es la correcta.

Citamos *inextenso* dicha interpretación, con la que coincidimos:

“La Asociación demandada tiene la facultad y poder para implementar normas que protejan la seguridad, tranquilidad y orden en la comunidad, así como aquellas que redunden en la seguridad de sus miembros, visitantes y familiares. Conforme la Escritura de Condiciones Restrictivas, la comunidad de Dorado del Mar es una de carácter estrictamente residencial y no comercial.

A continuación, hacemos referencia a las cláusulas de la Escritura de Condiciones Restrictivas que así lo plasman”.

A su página 94, pág. 8, (sic) la Escritura de Condiciones Restrictivas dispone:

“Quinto: ‘La Empresa’, **con el propósito de garantizar el bienestar del proyecto y el de sus residentes, el uso ordenado del derecho propietario, el bienestar común,** y otras valiosas motivaciones, desea imponerle a la porción de ‘La Propiedad’ destinada a la construcción de un **área residencial** compuesta por ciento ochenta y dos (182) unidades de vivienda individuales (Villas), identificadas en el Plano Maestro como ‘TOWNHOUSES REMNANT PARCEL (EAST) y TOWNHOUSES REMNANT PARCEL (WEST),’ incluyendo todos los solares y estructuras que en ellas se desarrollen y/o construyan, ciertas restricciones de uso y edificación y ciertas obligaciones afirmativas o negativas, o de otra índole, (Servidumbres en Equidad), así como ciertas representaciones y relevo de responsabilidad, con el propósito principal, entre otros, que sirvan de mecanismo para preservar las normas arquitectónicas de la urbanización, **realizar los valores comunitarios, proveer un ambiente residencial ordenado,** mantener la armonía con el resto de los componentes del proyecto (Master Plan) DORADO DEL MAR HOTEL AND COUNTRY CLUB y reglamentaciones en general, necesarias que establecer, faciliten las o permitan, en la medida que sea posible, **que los residentes puedan vivir en un ambiente ordenado e incluso puedan organizarse como ente efectivo para mejorar la calidad de vida de su comunidad” (Énfasis suplido por TPI).**

A la página 10:

“b) La Propiedad significará y se referirá a la parte de ‘La Propiedad’ a que se refiere el Apartado PRIMERO de esta escritura, destinada a la construcción de **un proyecto residencial** compuesto por ciento ochenta y dos (182) unidades de vivienda (Villas) y el cual se describe mas específicamente en el Apartado, QUINTO anterior de esta escritura, así como a las mejoras y adiciones que se hagan a la misma. **(Énfasis suplido por TPI).**

A la página 11:

“e) ‘Unidad de Vivienda’ o ‘Villas’ significará y se referirá a cualquier solar o lote de terreno aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos para su segregación e inscripción como finca independiente y que contenga **una estructura a ser dedicada a uso residencial.**’ **(Énfasis suplido por TPI).**

A la página 33:

“a) Unidad de Vivienda; Uso Residencial; Una Familia-**Siendo las Unidades de Viviendas (Villas) una para uso residencial exclusivamente, no se permitirá el establecimiento en las mismas de negocios, industrias, comercios, actividades profesionales, religiosas ni de actividad alguna que no sea exclusivamente de uso residencial. El uso de la Unidad de Vivienda (Villa) esta limitado a una sola familia estando prohibido el arrendamiento parcial de la misma.** El resto de las áreas de la ‘Urbanización’ sólo serán destinadas al uso designado en el Plano de Inscripción de la ‘Urbanización’ **“(Énfasis suplido).**

Y a la página 34:

"c) Prohibición de Actividades Bulliciosas, Impropias, Inmorales, etc. - **No se llevará a cabo ni está permitido llevar a cabo, en ninguna Unidad de Vivienda (Villa), actividad alguna que se considere bulliciosa, ofensiva, nociva o ilegal, inmoral, impropia, ni se efectuarán en ellas actos o actividades que sean contrarias a la paz pública o que puedan convertirse en estorbo público o molestia al vecindario.** Sobre este particular, y otros, se observará rigurosamente todas las leyes, órdenes, reglamentos y requerimientos de agencias gubernamentales pertinentes." **(Énfasis suplido)**

Por lo tanto, como propietarios de inmuebles residenciales localizados en Dorado del Mar, los Demandantes tienen una obligación de carácter contractual de velar por el cumplimiento con todo lo relativo a las condiciones restrictivas, incluyendo los aspectos de salud, seguridad, sana convivencia, así como mantener el carácter residencial, ordenado y pacífico que exige la Escritura de Condiciones Restrictivas.

Ese carácter se ha pretendido desvirtuar por ciertos propietarios que no residen sus propiedades en ese complejo residencial y las entregan en arrendamiento a corto plazo sin tomar controles que a esos que se alquilan esas propiedades acaten las normas de buena y sana convivencia que ordena mantener a los propietarios la escritura de condiciones restrictivas. No se cometió dicho error.

En el segundo señalamiento de error, la parte apelante reclama que erró el TPI y citamos:

"ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE EL ARRENDAR UNA PROPIEDAD A CORTO PLAZO DE POR SI CONSTITUYE DARLE UN USO COMERCIAL A DICHA PROPIEDAD, INDEPENDIENTE DE QUE LA MISMA SE ALQUILE EXCLUSIVAMENTE PARA EL USO RESIDENCIAL DE LOS INQUILINOS."

Tampoco tienen razón.

Los propietarios que si residen en sus propiedades en la Urbanización han demostrado que el carácter residencial del área se ha trastocado por personas que alquilan propiedades allí a corto plazo y nada les importa la tranquilidad que busca toda persona

en su residencia. En Puerto Rico se ha limitado en las áreas residenciales derechos de la importancia de la libertad de expresión, que es de igual rango constitucional que el derecho al pleno disfrute de la propiedad privada, cuando estos se pretenden ejercer en áreas residenciales.

En determinadas instancias, el derecho a la protección de la vida privada o familiar tiene preeminencia sobre la libertad de expresión y otros derechos igualmente reconocidos constitucionalmente. *ELA v. Hermandad de Empleados*, 104 DPR 436, 446 (1975). A modo de ejemplo, un piquete residencial a un funcionario público es irrazonable; ello pues dicho tipo de expresión constituye un "acoso" ilegítimo, afectándose impermisiblemente el "derecho a la tranquilidad y al descanso" y "alterándose] no solamente el sosiego del hogar, sino el de los vecinos". *Íd.* Cuando está en juego la tranquilidad del hogar, el derecho a la protección contra ataques abusivos a la vida privada o familiar constituye un derecho preponderante.

Algo muy similar ocurre en este caso y por ello reiteramos que los errores planteados no se han cometido.

En el tercero de los errores señalados, se indica:

ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE LA ENMIENDA AL CÓDIGO COMUNITARIO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE DORADO DEL MAR, PROHIBIENDO LOS ARRENDAMIENTOS A CORTO PLAZO, NO CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LOS APELANTES AL USO Y DISFRUTE DE SU PROPIEDAD, BASADO EN SU ALEGADO PODER PARA REGLAMENTAR MEDIDAS QUE ASEGUREN LA PAZ Y TRANQUILIDAD DE LA COMUNIDAD, CUANDO DICHA DETERMINACIÓN ESTA BASADA EN HECHOS QUE ESTÁN EN CONTROVERSIA Y QUE NO PODÍAN TOMARSE COMO CIERTOS AL RESOLVER UNA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN POR LAS ALEGACIONES.

Ese error tampoco fue cometido. Los demandantes ante el TPI, aquí apelantes, no pudieron controvertir las declaraciones juradas de propietarios que si residen en dicho complejo y que

sufrieron en carne propia los ataques a una vida tranquila en los alrededores de su vivienda.

Como correctamente indica el TPI en su Sentencia y citamos:

“...la Asociación tiene la facultad para regular esa, y cualquier otra actividad, comercial o privada, que provoque desorden molestias, daños a la propiedad común y privada, y desasosiego y disrupción en la vida en Dorado del Mar.”

Finalmente, el apelante interventor plantea como único error que el TPI erró al dictar Sentencia desestimatoria resolviendo que la intervención solicitada por el aquí apelante era improcedente en derecho.

La realidad es que el TPI concedió correctamente la desestimación sumaria que solicitaron los allí demandados, aquí apelados. En esta Sentencia estamos confirmando esa sentencia del TPI y la Intervención en este caso estaba supeditada que se encontrara como válido el ejercicio de los allí demandantes a que se paralizara el efecto de una enmienda al Código Comunitario de Dorado Del Mar. Lo resuelto por el TPI y que aquí confirmamos es que esa enmienda es un ejercicio válido de los poderes que emanan de la escritura de condiciones restrictivas, como fuente principal para reglamentar el uso y disfrute de las propiedades residenciales que allí ubican.

Con lo resuelto, se torna en inexistente el derecho reclamado por el interventor pues tampoco lo tienen los demandantes originales ante el TPI.

Procede la confirmación de la Sentencia del TPI.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, los que hacemos formar parte de esta sentencia, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

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

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