ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

THE OCEANO, LLC Apelante v. PALMAS DEL MAR HOMEOWNERS ARCHITECTURAL REVIEW BOARD, INC. Y OTROS Apelado	TA2026AP00900	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao Caso Núm.: HU2026CV00470 Salón: 205 Sobre: Sentencia Declaratoria; Incumplimiento de Contrato (Solicitud de Cese y Desista); Indemnización por "Daños y Perjuicios"

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Sánchez Báez y la Jueza Trigo Ferraiuoli

Sánchez Báez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2026.

Compareció ante nos The Oceano LLC (en adelante, "The Oceano" o "apelante") mediante el recurso de apelación de epígrafe presentado el 14 de agosto de 2026. Solicitó la revocación de la *Sentencia* emitida el 8 de junio de 2026, notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao (en adelante, "foro de instancia"). En la aludida determinación, el foro de instancia desestimó sin perjuicio la causa de acción.

Por los fundamentos que a continuación se exponen, se **modifica** la *Sentencia* apelada a los únicos fines de dejar sin efecto la desestimación de la causa de acción. En su lugar, se **ordena la suspensión** de los procedimientos ante el foro de instancia hasta tanto se lleve a cabo el mecanismo contractual de resolución de disputas pactado por las partes, que contempla la mediación y/o arbitraje, según corresponda.

-I-

El 10 de abril de 2026, The Oceano instó *Demanda*[1] sobre sentencia declaratoria, incumplimiento contractual, daños y perjuicios contra Palmas del Mar Architectural Review Board Inc. (en adelante, "ARB"), su director ejecutivo, el Sr. Moisés Cordero Rodríguez, y Palmas del Mar Homeowners Association, Inc. (en adelante, "PHA") (en conjunto, "demandados" o "apelados"). Posteriormente, el 14 de mayo de 2026, enmendó la mencionada demanda.[2]

En esencia, The Oceano alegó que, el 14 de noviembre de 2024, el ARB emitió una aprobación final para un proyecto residencial de lujo de 18 unidades que pretendía desarrollar. No obstante, tras un cambio en la composición de la Junta del ARB, se le informó que dicha aprobación había expirado al transcurrir un año desde su emisión y que debía presentar nuevamente el proyecto y cumplir con requisitos adicionales. En desacuerdo con dicha determinación, The Oceano sostuvo que el ARB no tenía autoridad contractual para dejar sin efecto la aprobación final previamente emitida ni para imponer requisitos adicionales. Por ello, solicitó al foro de instancia que declarara la vigencia y validez de la aprobación emitida el 14 de noviembre de 2024 y que condenara a los demandados al pago de los daños económicos alegadamente ocasionados.

El 19 de mayo de 2026, los demandados presentaron *Contestación a demanda*.[3] En esencia, negaron las alegaciones medulares de la demanda y levantaron, entre otras, la defensa afirmativa de falta de jurisdicción, al sostener que las controversias planteadas estaban sujetas a las disposiciones mandatorias de

---

[1] SUMAC-TPI, entrada núm. 1.
[2] *Id.*, entrada núm. 9.
[3] *Id.*, entrada núm. 11.

arbitrajes contenidas en la Escritura Núm. 2 del 27 de agosto de 1977 titulada como *Deed of amend and restated declaration of rights, restrictions, conditions of restrictive covenants and establishment of provisions for Palmas del Mar Homeowners Association Incorporated* (en adelante, "Escritura Matriz").

En esa misma fecha, los demandados presentaron *Moción de desestimación por falta de jurisdicción,* mediante la cual solicitaron la desestimación de la demanda por entender que, conforme a lo dispuesto en la Escritura Matriz, las controversias planteadas debían someterse al procedimiento de arbitraje mandatorio y no ventilarse ante el foro de instancia.[4]

El 4 de junio de 2026, The Oceano presentó *Oposición a "Moción de desestimación por falta de jurisdicción"*.[5] Sostuvo que lo dispuesto en la Escritura Matriz es exhortativo y carente de elementos esenciales que permitan concluir que las partes renunciaron al foro judicial o pactaron resolver sus controversias exclusivamente mediante arbitraje.

Al día siguiente, los demandados presentaron su *Réplica a oposición a moción de desestimación.*[6] Aclararon que la controversia no versa sobre la jurisdicción estatutaria de los tribunales, sino sobre del cumplimiento contractual de someter las reclamaciones al mecanismo de resolución de disputas establecido en la Escritura Matriz, específicamente, al arbitraje. Asimismo, adujeron que en Puerto Rico existe una fuerte política pública a favor del arbitraje, por lo que cualquier duda respecto a la arbitrabilidad de una controversia debe resolverse a favor de someterla a arbitraje, conforme a lo resuelto en *World Films, Inc. v. Paramount Pictures Corp.*, 125 DPR 352 (1990).

---

[4] *Id.*, entrada núm. 12.
[5] *Id.*, entrada núm. 17.
[6] *Id.*, entrada núm. 18.

Así las cosas, el 9 de junio de 2026, el foro de instancia notificó *Sentencia*[7] mediante la cual desestimó, sin perjuicio, la causa de acción por haber sido instada prematuramente, sin que se hubiese cumplido previamente con el mecanismo contractual de resolución de controversias acordado por las partes. Además, ordenó a las partes proceder conforme al mecanismo contractual de resolución de disputas pactado, el cual contempla la mediación y/o el arbitraje, según corresponda. En particular, el foro de instancia dispuso lo siguiente:

> [...] este Tribunal concluye que la parte demandante, The Oceano LLC, invocó como fuente de sus alegados derechos contractuales la Escritura Matriz de Condiciones Restrictivas de Palmas del Mar, los By-Laws, las Guías arquitectónicas del Architectural Review Board y demás documentos rectores de la comunidad. No obstante, esos mismos documentos contienen un mecanismo contractual de resolución de controversias aplicable a reclamaciones, agravios o disputas relacionadas con la interpretación, aplicación o ejecución de la Declaración, los By-Laws, las reglas de la Asociación y el Certificado de Incorporación.
>
> Este Tribunal concluye, además, que la controversia de autos cae dentro del alcance del pacto contractual de resolución de disputas, toda vez que requiere determinar, entre otros asuntos, el alcance de la autoridad del ARB, la vigencia y efecto del alegado Endoso Final, la aplicación de las Guías arquitectónicas y la compatibilidad de las actuaciones impugnadas con los documentos rectores de Palmas del Mar.
>
> En consecuencia, The Oceano LLC no podía invocar selectivamente los documentos rectores como fuente de derechos y, a su vez, desconocer el mecanismo de resolución de controversias pactado en esos mismos documentos. La parte demandante estaba obligada, libre y voluntariamente, a acudir al mecanismo contractual pactado antes de instar la presente acción judicial.[8]

En desacuerdo, el 24 de junio de 2026, The Oceano presentó *Moción en solicitud de reconsideración*.[9] Insistió que el Artículo XIII, Sección K de la Escritura Matriz no establece propiamente una obligación de resolver las reclamaciones a métodos alternos de resolución de disputas, sino que dispone que las partes intentarían resolverlas y evitar, en la medida de lo posible, los costos de litigación. En la alternativa, argumentó que era necesario que el foro

---

[7] *Id.*, entrada núm. 21.
[8] *Id.*, págs. 16-17.
[9] *Id.*, entrada núm. 22.

de instancia precisara cuál era el mecanismo que las partes debían agotar previamente. A su entender, procedía que el foro de instancia refiriera a las partes al Centro de Mediación de Conflictos de la Rama Judicial y suspendiera los procedimientos, a tenor con el Artículo 2.05 de la Ley Núm. 147-2024, conocida como *Ley de Arbitraje de Puerto Rico*, *infra.*

El 14 de julio de 2026, los demandados presentaron *Moción en cumplimiento de orden y en oposición a solicitud de reconsideración.*[10] Sostuvieron que la consecuencia natural de un acuerdo de arbitraje válido es que el foro de instancia carezca de jurisdicción para realizar gestión alguna en relación con la causa de acción, por lo que la desestimación de la demanda constituye el remedio correcto. Además, señalaron que el término "suspender", utilizado en el Artículo 2.05 de la Ley Núm. 147-2024, conocida como Ley de Arbitraje de Puerto Rico, *infra*, se refiere a la paralización del trámite judicial ante el tribunal cuando se plantea la existencia de un acuerdo de arbitraje, y no al mecanismo mediante el cual debe disponerse de la acción judicial.

Así las cosas, el 15 de julio de 2026, el foro de instancia emitió *Resolución* mediante la cual denegó la solicitud de reconsideración por entender que no se presentó hechos nuevos, prueba adicional ni argumentos jurídicos que ameriten dejar sin efecto la *Sentencia.*[11]

Inconforme, el 14 de agosto de 2026, The Oceano acudió ante nos mediante el recurso de epígrafe y esbozó los señalamientos de error siguientes:

> **PRIMERO:** UNA ACCIÓN JUDICIAL DEBE SER REFERIDA A LA OBSERVANCIA O AGOTAMIENTO DE MECANISMOS ALTERNOS DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS, SOLO EN AQUELLOS CONTEXTOS EN QUE EXISTE UNA OBLIGACIÓN CONTRACTUAL QUE ASÍ LO EXPRESE DE FORMA DIÁFANA. DE LO CONTRARIO, EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE "ACCESO A LOS TRIBUNALES" SE CONVIERTE EN UNA EXPECTATIVA ENDEBLE. LOS TRIBUNALES NO DEBEN CEDER ANTE LENGUAJE NO

[10] *Id.*, entrada núm. 24.
[11] *Id.*, entrada núm. 25.

> IMPERATIVO, QUE RESULTA IMPRECISO EN UNA CLÀUSULA, Y DESESTIMAR LA ACCIÓN (A SU AMPARO) CON EL FIN DE CERRAR LAS PUERTAS A LA TRAMITACIÓN JUDICIAL INMEDIATA DEL ASUNTO.
>
> **SEGUNDO:** LA SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN PLANTEADA POR UNA PARTE DEMANDADA, QUE ADUCE UNA "OBLIGACIÓN DE ARBITRAR", DEBE ESCRUTARSE CON RIGOR, PARTICULARMENTE EN EL CONTEXTO DE UNA CLÀUSULA QUE ES HECHURA EXCLUSIVA DE LA MISMA PARTE QUE INVOCA EL MECANISMO ALTERNO, Y SE AUTOSIRVE CON EL TEXTO, PARA CONVENCER A LOS EFECTOS DE QUE SU PROPIA REDACCIÓN UNILATERAL – QUE EL CÓDIGO CIVIL REPUTA COMO "ANULABLE" – IMPLICÓ UNA RENUNCIA DEL DERECHO DEL A ACUDIR CON SU RECLAMO ANTE EL PODER JUDICIAL.
>
> **TERCERO:** LOS TRIBUNALES DE PRIMERA INSTANCIA ESTÀN IMPEDIDOS DE DESESTIMAR UNA ACCIÓN JUDICIAL CUANDO SE PLANTEA LA EXISTENCIA DE OBLIGACIONES QUE REQUIEREN LA OBSERVANCIA DE MÉTODOS ALTERNOS DE ADJUDICACIÓN, O ARBITRAJE. LOS TRIBUNALES DE PRIMERA INSTANCIA VIENEN LLAMADOS A DECRETAR EL ARCHIVO DE LA ACCIÓN, REFERIR EL ASUNTO AL MECANISMO PACTADO Y RETENER SU JURISDICCIÓN.[12]

Por su parte, el 14 de septiembre de 2026, los apelados presentaron su alegato en oposición.[13]

Con el beneficio de la comparecencia escrita de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable a la controversia ante nuestra consideración.

-II-

A. Teoría general de contratos

El contrato adquiere eficacia jurídica cuando "dos o más partes expresan su consentimiento en la forma prevista por la ley, para crear, regular, modificar o extinguir obligaciones". Artículo 1230 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9751. A su vez, el contrato "queda perfeccionado desde que las partes manifiestan su consentimiento sobre el objeto y la causa, salvo en los casos en que se requiere el cumplimiento de una formalidad solemne o cuando se pacta una condición suspensiva". Artículo 1237 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9771. Por tanto, la perfección del

---

[12] SUMAC-TA, entrada núm. 1, págs. 10-11.
[13] *Id.*, entrada núm. 3.

contrato requiere la concurrencia de tres elementos esenciales: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto, y (3) causa lícita. *Id.*

En nuestro ordenamiento jurídico rige el principio de libertad de contratación, conforme al cual las partes tienen facultad de pactar las cláusulas y condiciones que estimen convenientes, siempre que estas no sean contrarias a la ley, moral u orden público. Artículo 1232 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9753. Asimismo, "[l]o acordado en los contratos tiene fuerza de ley entre las partes, ante sus sucesores y ante terceros en la forma que dispone la ley". Artículo 1233 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9754. Este principio, conocido como *pacta sunt servanda* o la autonomía de la voluntad, supone que las partes vienen obligadas a cumplir con lo pactado conforme a los términos y condiciones acordados. *Sierra Lugo v. Sunrun PR Operations et al.*, 2026 TSPR 76, 218 DPR ____, citando a *BPRP v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008).

B. Cláusula de arbitraje

La Ley Núm. 147-2024, conocida como *Ley de Arbitraje de Puerto Rico* (en adelante, "Ley Núm. 147-2024"), tiene como propósito actualizar el derecho puertorriqueño aplicable a los procesos de arbitraje cuando las partes no hayan escogido una organización arbitral particular o, cuando hayan escogido alguna, servir de complemento a las normas de la organización seleccionada; así como derogar la Ley Núm. 376 de 8 de mayo de 1951, según enmendada, conocida como *Ley de Arbitraje Comercial en Puerto Rico* (en adelante, "Ley Núm. 376-1951"). Véase, *Exposición de Motivos* de la Ley Núm. 147-2024. A su vez, la derogada Ley Núm. 376-1951 tuvo como propósito autorizar los acuerdos de arbitraje, regular su alcance y exigir su cumplimiento. Véase, *Exposición de Motivos* de la derogada Ley Núm. 376-1951.

Ambas legislaciones establecen que dos o más partes podrán acordar por escrito someter a arbitraje tanto las controversias existentes entre ellas que sean susceptibles de reclamarse mediante una acción judicial como aquellas que puedan surgir posteriormente en relación con el convenio celebrado entre ellas. Véase, Artículo 1.04 de la Ley Núm. 147-2024; Artículo 1 de la derogada Ley Núm. 376-1951, 32 LPRA sec. 3201.

En atención a este marco legislativo, nuestro Tribunal Supremo ha reconocido que en Puerto Rico existe una vigorosa política pública a favor del arbitraje como método alterno para la solución de disputas. *Hope Tucker v. Money Group, LLC*, 2026 TSPR 9, 217 DPR ___. No obstante, ha enfatizado que el arbitraje solo procede cuando las partes así lo han pactado y en la forma en que lo han pactado. *Id.,* pág. 10. Por consiguiente, ha establecido que dicho mecanismo constituye una figura jurídica de naturaleza contractual. *Id.* Además, ha resuelto que determinar si las partes están obligadas a arbitrar constituye una función inherentemente judicial. *Id.* Al ejercer dicha función, los tribunales deben auscultar lo siguiente: "(1) si existe un convenio de arbitraje; (2) si ese convenio alcanza determinada controversia; y (3) si el convenio alcanza una disputa sobre la duración o expiración del contrato". *Id.*,. págs. 10-11.

En caso de existir un acuerdo de arbitraje válido y exigible, el Tribunal Supremo ha expresado que "lo prudencial es la abstención judicial, aunque esa intervención no esté vedada". *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm.*, 208 DPR 263, 284 (2021), citando a *SLG Méndez-Acevedo v. Nieves Rivera*, 179 DPR 359, 368 (2010). En ese sentido, ha reconocido que, "una vez acordado el arbitraje, los tribunales carecen de discreción respecto a su eficacia y tienen que dar cumplimiento al arbitraje acordado". *Id.*

Nuestro ordenamiento jurídico, además de establecer la obligación de dar cumplimiento al acuerdo de arbitraje, dispone el curso de acción que debe seguir el tribunal ante estas circunstancias. Por un lado, el Artículo 3 de la derogada Ley Núm. 376 de 1951 disponía lo siguiente:

> Si cualquiera de las partes de un convenio escrito de arbitraje incoare acción u otro recurso en derecho, el tribunal ante la cual dicha acción o recurso estuviere pendiente, una vez satisfecha de que cualquier controversia envuelta en dicha acción o recurso puede someterse a arbitraje al amparo de dicho convenio, dictará, a moción de cualquiera de las partes del convenio de arbitraje, la **suspensión de la acción o recurso** hasta tanto se haya procedido al arbitraje de conformidad con el convenio.

32 LPRA sec. 3203 (énfasis suplido).

De otra parte, y en términos similares, el Artículo 2.05 (d) de la Ley Núm. 147-2024 establece lo siguiente:

> Advertido el tribunal ante el cual se ventila una acción civil de que esta deba someterse a resolución en un proceso arbitral, el tribunal deberá **suspender de inmediato el trámite judicial** y ordenará el arbitraje de conformidad con el pacto arbitral correspondiente, salvo que las circunstancias permitan concluir que las partes han renunciado con sus comportamientos a los términos de dicho pacto.

(Énfasis suplido).

Esta norma encuentra también sustento en la esfera federal. El *Federal Arbitration Act*, 9 USCA sec. 1 *et seq*. (en adelante, "FAA", por sus siglas en inglés), regula el arbitraje en determinados contratos y transacciones. En particular, la Sección 3 del FAA dispone lo siguiente:

> If any suit or proceeding be brought in any of the courts of the United States upon any issue referable to arbitration under an agreement in writing for such arbitration, the court in which such suit is pending, upon being satisfied that the issue involved in such suit or proceeding is referable to arbitration under such an agreement, shall on application of one of the parties **stay the trial of the action** until such arbitration has been had in accordance with the terms of the agreement, providing the applicant for the stay is not in default in proceeding with such arbitration.

9 USCA sec. 3 (énfasis suplido).

Recientemente, la Corte Suprema de los Estados Unidos interpretó esta disposición en *Smith v. Spizzirri*, 601 U.S. 472 (2024).

En ese caso, la Corte Suprema resolvió que, cuando un tribunal federal determina que una controversia está sujeta a arbitraje y una de las partes solicita la paralización del procedimiento judicial, la Sección 3 del FAA le impone al tribunal la obligación de paralizar la acción y no le permite desestimarla por el solo hecho de que la controversia sea arbitrable.

Para llegar a esta conclusión, la Corte Suprema se basó en el lenguaje inequívoco de la Sección 3, la cual dispone que el tribunal "shall on application of one of the parties stay the trial of the action". Según explicó, el uso del término "shall" establece una obligación y no deja espacio para la discreción judicial. Por tanto, cuando concurren las circunstancias contempladas en la disposición, el tribunal debe paralizar el procedimiento.

A su vez, la Corte Suprema distinguió el significado de los términos "stay" y "dismiss", a saber: (i) "stay" supone una paralización temporal del procedimiento y (ii) "dismiss" implica la terminación de la acción. *Id.*, pág. 477. En ese sentido, explicó que la Sección 3 de la FAA "ensures that the parties can return to federal court if arbitration breaks down or fails to resolve the dispute. That return ticket is not available if the court dismisses the suit rather than staying it." *Id.*, pág. 477. Por ello, interpretar el término "stay" como una autorización para desestimar la acción sería incompatible con el texto y propósito de la Sección 3.

A la luz de estas disposiciones legislativas y jurisprudenciales, en *Sierra Lugo v. Sunrun PR Operations et al.*, 2026 TSPR 76, 218 DPR ____, nuestro Tribunal Supremo resolvió que, cuando el foro de instancia determine que todas las controversias de la demandan son arbitrables, procede suspender los procedimientos hasta tanto se lleve a cabo el procedimiento de arbitraje acordado por las partes, y no desestimar la causa de acción.

-III-

En el caso de epígrafe, el apelante esbozó tres señalamientos de error. Por estar relacionados entre sí, discutiremos en conjunto el primer y segundo señalamiento de error. Luego, atenderemos el tercer señalamiento de error. Veamos.

A. Primer y segundo señalamiento de error

El apelante sostuvo que el foro de instancia erró al determinar que la Escritura Matriz obliga a las partes a someter sus reclamaciones a mecanismos alternos de resolución de disputas. En esencia, adujo que el lenguaje utilizado en la Escritura Matriz es exhortativo o desiderativo, impreciso y carente de la claridad necesaria para constituir una obligación de esa naturaleza. Por consiguiente, planteó que dicha disposición no puede interpretarse como una renuncia a su derecho a acudir al foro judicial. No le asiste la razón.

Como expusimos en el acápite II de esta *Sentencia*, los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse conforme a los términos y condiciones en que fueron pactados. Asimismo, en Puerto Rico existe una fuerte política pública a favor del arbitraje como método alterno para la solución de disputas. No obstante, por tratarse de una figura de naturaleza contractual, el arbitraje solo puede exigirse cuando las partes han consentido a someter sus controversias a dicho mecanismo. Por ello, para determinar el alcance de la obligación asumida por las partes, debemos examinar el lenguaje de la disposición contractual en cuestión.

En este caso, la Escritura Matriz —en su Artículo III, sección K titulada *Dispute Resolution*— dispone lo siguiente:

> **Section K: Dispute Resolution** - The Association, Developer, Owners, all Persons subject to this Declaration, and any person not otherwise subject to this Declaration who agrees to submit to this Article (collectively, "Bound Parties") agree encourage the amicable resolution of disputes involving the Properties and to avoid the emotional and financial costs of litigation if at all possible. Accordingly, each Bound Party Covenants and agrees that it shall attempt to

> resolve all claims, grievances or disputes, between such Bound Party and any other Bound Party involving the Properties, including, without limitation, claims, grievances or disputes arising out of, or relating interpretation, application or enforcement of this Declaration, Bylaws, the Association rules, or the Incorporation (collectively, "Claim") through alternative dispute resolution methods, such as mediation and arbitration.

Véase, SUMAC-TPI, entrada núm. 1, anejo B (énfasis en el original).

De entrada, advertimos que la cláusula contiene dos componentes que debemos distinguir. En primer lugar, las partes expresaron su deseo de resolver sus controversias de manera amistosa y de evitar, en la medida de lo posible, los costos emocionales y financieros de los litigios. Es decir, estipularon un obejtivo general conforme al cual las controversias entre las partes allí vinculadas habrían de intentarse resolver de manera amigable. Sin embargo, en segundo lugar, dispusieron que, "accordingly", cada parte vinculada "shall attempt to resolve" las reclamaciones, agravios o controversias mediante métodos alternos de resolución de disputas, "such as mediation and arbitration". En otras palabras, de acuerdo al objetivo general antes enunciado, las partes tienen el deber de intentar resolver sus controversias mediante métodos alternos de resolución de disputas.

El uso de "shall attempt to resolve" es determinante. La cláusula no se limita a expresar una preferencia por la solución amistosa de las controversias, sino que establece el deber contractual de intentar resolverlas mediante mecanismos alternos. Ello es consistente con el significado que nuestro ordenamiento atribuye al término "shall", el cual establece una obligación y denota un mandato que no deja espacio para la discreción. Véase, *Sierra Lugo v. Sunrun PR Operation et al.*, supra; *Smith v. Spizzirri*, supra. Además, la expresión "accordingly" vincula ese deber con el propósito previamente establecido de evitar, cuando sea posible, los costos asociados al litigio. Así, el texto contractual establece tanto el

objetivo perseguido por las partes como la conducta que estas acordaron realizar para alcanzarlo.

Ahora bien, esta obligación no equivale a una obligación categórica de someter toda controversia a arbitraje. La cláusula utiliza la expresión "such as" para identificar la mediación y el arbitraje como ejemplos de métodos alternos de resolución de disputas. Por tanto, sus términos no disponen que toda reclamación deba necesariamente culminar mediante arbitraje ni que las partes hayan renunciado de manera absoluta a acudir al foro judicial. Lo que el texto establece es un compromiso previo de intentar resolver las controversias mediante mecanismos alternos. Si ese intento no resulta satisfactorio, las partes podrán continuar con el litigio, de ser necesario y siempre que no exista otro impedimento jurídico para ello.

El hecho de que la cláusula no imponga un mecanismo alterno específico tampoco priva de fuerza vinculante al compromiso asumido. Las partes acordaron expresamente procurar la solución de las controversias comprendidas dentro de la cláusula mediante mecanismos alternos antes de recurrir al litigio. Por consiguiente, concluimos que no estamos ante una mera aspiración o recomendación, sino ante una obligación contractual cuyo alcance surge del propio lenguaje pactado por las partes.

Además, el apelante no alegó ni acreditó que su consentimiento al acuerdo contenido en la Escritura Matriz estuviera viciado por fraude, dolo, error, coacción o algún otro vicio que afectara su eficacia jurídica. Su planteamiento se dirige, esencialmente, al lenguaje utilizado en la disposición y a la interpretación que debe conferírsele. Por tanto, no se nos ha puesto en posición de concluir que el acuerdo contractual alcanzado por las partes carezca de validez o eficacia por razón de algún vicio en el consentimiento.

Finalmente, resolvemos que las reclamaciones del apelante se relacionan directamente con la interpretación, aplicación y ejecución de los documentos rectores de Palmas del Mar. Por consiguiente, la controversia queda comprendida dentro del ámbito de la sección K y sujeta al compromiso contractual allí establecido.

Por tanto, no se cometieron el primer y segundo señalamientos de error.

B. Tercer señalamiento de error

En esencia, el apelante sostuvo que el foro de instancia erró al desestimar su causa de acción, toda vez que cuando una controversia está sujeta a un procedimiento de arbitraje el remedio procedente es suspender los procedimientos judiciales y ordenar a las partes acudir al mecanismo pactado. Le asiste la razón.

La Ley Núm. 147-2024 establece expresamente el curso procesal que corresponde cuando el tribunal advierte que una controversia civil debe someterse a arbitraje. En particular, el Articulo 2.05(d) dispone que el tribunal debe **suspender el trámite judicial** y ordenar el arbitraje de conformidad con el pacto correspondiente, salvo que se haya producido una renuncia al mismo.

El lenguaje legislativo utilizado es determinante. La norma no contempla como remedio la desestimación de la acción judicial como remedio ante la existencia de una controversia sujeta a arbitraje. Por el contrario, impone al tribunal el deber de suspender el trámite judicial y ordenar que la controversia se someta al mecanismo arbitral pactado. La diferencia entre ambos conceptos no es meramente semántica. Mientras la desestimación pone fin al procedimiento judicial, la suspensión paraliza temporalmente su trámite y preserva la acción mientras las partes cumplen con el procedimiento de arbitraje pactado.

Por tanto, la obligación del tribunal de abstenerse temporalmente de adjudicar la controversia mientras esta se somete al mecanismo pactado no equivale a la terminación del procedimiento judicial. Precisamente por ello, el legislador utilizó el término "suspender" y no "desestimar". Además, esta distinción fue reconocida tanto por la Corte Suprema de los Estados Unidos como por nuestro Tribunal Supremo. Véase, *Smith v. Spizzirri*, supra; *Sierra Lugo v. Sunrun PR Operation et al.*, supra.

En consecuencia, concluimos que aun cuando el foro de instancia resolvió correctamente que la controversia debía canalizarse mediante el procedimiento de arbitraje pactado, incidió al desestimar la causa de acción. Conforme al mandato legislativo y a la jurisprudencia antes expuesta, correspondía suspender los procedimientos judiciales y ordenar a las partes cumplir con el mecanismo acordado, preservando así la acción judicial hasta tanto culminara dicho procedimiento. Así lo resolvemos. Por tanto, se cometió el tercer señalamiento de error.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se **modifica** la *Sentencia* apelada a los únicos fines de dejar sin efecto la desestimación de la causa de acción. En consecuencia, se **ordena la suspensión** de los procedimientos ante el foro de instancia hasta tanto se lleve a cabo el mecanismo contractual de resolución de disputas pactado por las partes, que contempla la mediación y/o arbitraje, según corresponda.

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

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