Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA
PANEL VII

ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE SABANERA DORADO, INC.; HACIENDA SAN MARTIN, INC. Peticionarios v. SR. EDGAR TORRES PLAZA, TANYA ZAPATA Y LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Recurridos	KLCE201800174	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Sobre: Sentencia Declaratoria Caso Número: D PE2013-0651

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Cancio Bigas.

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de abril de 2018.

I. Introducción

Mediante el recurso discrecional de referencia, la Asociación de Residentes de Sabanera Dorado, Inc. y Hacienda San Martín, Inc. (en adelante, "los peticionarios") comparecen ante nos y solicitan la revocación de la "Resolución" emitida el 19 de diciembre de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, según notificada y archivada en autos el 8 de enero de 2018.

A través del dictamen recurrido, el tribunal *a quo* denegó la solicitud de sentencia sumaria promovida por los peticionarios contra los esposos Edgar Torres Plaza y Tanya Zapata, así como la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos ("los recurridos").

Examinemos el origen del recurso promovido.

II. Hechos

La Hacienda San Martín es un complejo residencial que ubica en el municipio de Dorado, Puerto Rico. Con el interés de preservar los valores y amenidades de sus predios, la Hacienda San Martín estableció un plan general de conservación y desarrollo mediante la constitución de una servidumbre en equidad, según consta en la "Escritura de Condiciones Restrictivas Número 4" de 29 de enero de 2003 ("Escritura Núm. 4"). La misma somete todos los inmuebles y demás propiedades que ubiquen en sus predios a los convenios, servidumbres y cargas o gravámenes establecidos bajo dicha escritura.[1] Uno de esos predios es la urbanización Sabanera de Dorado, la cual ubica dentro de la extensión de la Hacienda San Miguel.

La Escritura Núm. 4 dispuso la Asociación de Residentes de Sabanera de Dorado y un Comité de Control Arquitectónico ("el Comité"). Este último fue establecido con el propósito de preservar el orden y coherencia arquitectónica del proyecto residencial. El mismo está compuesto por tres personas naturales, a saber, dos escogidas por Hacienda San Martín y otra por la Asociación.

Una de las condiciones restrictivas consignadas bajo la Escritura Núm. 4 consiste en prohibir que los propietarios inicien cualquier cambio, alteración o edificación del exterior de su vivienda, sin que antes

---

[1] La Escritura dispone en su segunda cláusula:
Second: The Company [Hacienda San Miguel] desires to provide for the preservation of the values and amenities of the Project and for the maintenance of its common facilities, services and properties, and to this end, it hereby subjects the real properties…plus any other properties, improvements and/or facilities the Company may hereafter expressly make a part of the Project, to the covenants, restrictions, easements, affirmative obligations, charges and liens hereinafter set forth […] Apéndice del *Certiorari*, pág. 404.

sometan al Comité una propuesta por escrito en la que detallen la obra propuesta y la misma sea aprobada por el Comité.[2] Se requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros del Comité para autorizar una obra de construcción en las residencias de Sabanera de Dorado.[3]

Para viabilizar el proceso de consulta y aprobación, la Escritura Núm. 4 faculta al Comité para promulgar un reglamento que regule en mayor detalle dicho procedimiento. A esos efectos, existe el "Reglamento del Comité de Arquitectura y Ornato" ("el Reglamento")[4]. En lo pertinente, este exige que antes de iniciar todo trabajo de construcción, los propietarios deberán:

> A. Someter al Comité un croquis en duplicado de los cambios (mejoras) planificado para revisión y sugerencias.
>
> B. Someter antes de treinta (30) días de comenzar cualquier trabajo los siguientes documentos:
>
> 1. Forma de Solicitud [Según anejada al Reglamento]
>
> 2. Plano de situación indicando toda la construcción existente y nueva construcción.
>
> 3. Plano de planta con dimensiones.

---

[2] Except on a temporary basis for purposes of proper maintenance and repair, or as otherwise permitted or required by law or this Deed, it shall be prohibited for any owner, but for the Company, to…make any change or otherwise alter whatsoever the exterior of any Family Dwelling Unit, or to make any additions to any Family Dwelling Unit…or to make any change or alterations within any family Dwelling Unit that will otherwise affect the property, interest or welfare of any other Owner, until the complete plans and specifications, showing the locations, nature, design, shape, and change (including, without limitation, any other information required by the Control Committee) shale have been submitted to and approved in writing by the Control Committee […]. *Id*. pág. 435.

[3] The affirmative vote of a majority of the members of the Control Committee shall be required in order to adopt or promulgate any rule or regulation, or to make any finding, determination, ruling or order, or **to issue any permit**, **consent**, **authorization**, **approval or the like**, pursuant to the authority contained in this Article […]. *Id*. pág. 427 (énfasis nuestro).

[4] *Id*. págs. 456-469.

> 4. Elevaciones frontal, lateral y posterior de toda área en construcción.
>
> 5. Materiales a usar, indicando terminaciones.
>
> 6. Carta de colores, muestra de pintura y código de la misma.
>
> 7. Fecha estimadas para comenzar y completar la obra.
>
> 8. Todo plano debe ser preparado por un delineante y/o ingeniero […][5]

Una vez el propietario presenta todos los documentos exigidos por el Comité, este último dispone de cuarenta y cinco (45) días para comunicar por escrito la aprobación o denegatoria de dicha solicitud. En los casos donde se deniegue la misma, el Reglamento exige que el Comité fundamente su decisión y provea sugerencias al respecto. Asimismo, confiere al solicitante insatisfecho el derecho a reunirse con estos para discutir los méritos de la decisión.[6] No obstante, la Escritura Núm. 4 aclara que las decisiones del Comité son finales e inapelables.[7]

Por último, la Escritura Núm. 4 establece que las condiciones restrictivas tendrán una vigencia de veinte (20) años, contados desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad. De igual modo, se faculta tanto a la Asociación, como a cualquier titular, para por sí o a nombre de todos, hacer valer las condiciones restrictivas.[8] Entre los remedios disponibles ante el incumplimiento con dichas condiciones, la Escritura Núm.

---

[5] *Id.* pág. 457.
[6] *Id.* pág. 463.
[7] [T]he decisions of the Control Committee shall be final and unappealable […] *Id.* pág. 615.
[8] The Covenants shall run with and bind the Properties, and shall inure to the benefit of, and may be individually or collectively enforced by the Association, the Company, and the Owners, and their respective legal representatives, heirs, successors and assigns, for a period of twenty (20) years form the date of filling this deed in the corresponding Property Registry […] *Id.* pág. 449.

4 faculta a la Asociación a procurar la remoción de la estructura en cuestión al costo del titular.[9]

El 8 de noviembre de 2006, los recurridos adquirieron la Residencia Núm. 370 ubicada en la urbanización Sabanera en Dorado. Surge de la escritura de segregación y compraventa otorgada por estos que dicho inmueble estaba gravado por las condiciones restrictivas constituidas mediante la Escritura Núm. 4.[10] De igual modo, a los recurridos les fue entregado copia del Reglamento del Comité y de las condiciones restrictivas que gravaban su casa.[11]

Así las cosas, en mayo de 2013, los recurridos iniciaron una obra de construcción para adicionar una segunda planta a su propiedad. Ello ocasionó que el 30 de mayo de 2013, el Comité les enviara una carta solicitando el cese de los trabajos de construcción, pues dicha obra no había sido evaluada, ni autorizada por estos.[12]

El 6 de junio de 2013, los recurridos sometieron al comité un memorando detallando los pormenores de la obra.[13] No obstante, el 20 de junio de 2013, el Comité rechazó de plano la propuesta, toda vez que los recurridos omitieron mencionar lo relativo a la construcción de la segunda planta, ni anejaron los planos pertinentes. En la misiva, el Comité también les

---

[9] [I]n the event of a violation or breach of any of the restrictions contained herein regarding the erection, construction and/or building of any structure in violation of the provisions of this Deed, The Company and/or Association shall have the right to enter upon such Family Dwelling Unit where such violation exist and remove such structure at the Owner's expense if after thirty (30) days of written notice the owner has not corrected the violation and such entry and/or removal shall not be deemed a trespass. *Id.* pág. 452.
[10] *Véase*, Escritura Número 83 de Segregación y Compraventa. *Id.* pág. 391.
[11] *Id.* pág. 384.
[12] *Id.* pág. 539.
[13] *Id.* págs. 516-517.

exigió el cese de la construcción, recordándoles que "[c]ualquier construcción llevada hasta la fecha y cualquier construcción posterior a esta, sin la autorización de este comité, es de su entero riesgo". [14]

Debido a que los recurridos continuaron con los trabajos de construcción, el 25 de junio de 2013, el Comité, a través de sus representantes legales, envió otro comunicado en el que les apercibió que tomaría acción legal si estos no paralizaban el proyecto.[15] En dicha misiva el Comité esbozó, *inter alia*, que estos no podían iniciar la construcción "**[s]in obtener la aprobación previa del Comité**".[16] El Comité les concedió un término final de diez (10) días para que presentaran todos los documentos y planos de construcción relacionados a la obra.

El 7 de julio de 2013, los recurridos presentaron los documentos en cuestión, entre los que se encontraba un permiso de construcción expedido por la Oficina de Gerencia y Permisos ("OGPe")[17]. No obstante, el 23 de julio de 2013, el Comité les denegó la construcción debido a que, entre otros asuntos, un vecino había iniciado un pleito para impugnar el permiso expedido a los recurridos por dicha agencia. Nuevamente, el Comité les exigió el cese de los trabajos de construcción.[18]

En desacuerdo y sin antes detener la construcción, los recurridos se reunieron con el Comité y reclamaron su derecho a continuar la obra, toda vez que entendían

---

[14] *Id.* pág. 519.
[15] *Id.* págs. 520-521.
[16] *Id.*
[17] *Id.* págs. 552-577.
[18] *Id.* págs. 185-186.

gozaban de un permiso de construcción válido expedido por la OGPe.[19]

Dado que los recurridos no paralizaron su obra, el 16 de agosto de ese mismo año, los peticionarios acudieron ante el auxilio del foro primario mediante la presentación de la demanda de epígrafe. Allí solicitaron varios remedios interdictales para detener el proyecto en cuestión, así como una orden de demolición de dicha obra. El foro *a quo* concedió una orden de entredicho provisional y pautó una vista de *injunction*. Luego de celebrada la misma, el Tribunal de Primera Instancia emitió una sentencia en la que desestimó sin perjuicio la demanda de epígrafe. En síntesis, resolvió que la Escritura Núm. 4 obligaba al Comité a aprobar aquellas obras de construcción que contaran con un permiso válido expedido por la OGPe, como era el caso de los recurridos.

Inconformes con el dictamen, los peticionarios acudieron ante este foro apelativo intermedio, donde un panel hermano confirmó la sentencia.[20]

Todavía en desacuerdo, los peticionarios recurrieron ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, quien expidió el auto solicitado y, el 21 de diciembre de 2015, revocó el dictamen emitido por este Tribunal.[21] Como punto de partida, el foro de última instancia en derecho local resolvió que la servidumbre en equidad que gravaba las unidades de Sabanera de Dorado cumplía con todos los requisitos aplicables para impartirle validez. Luego, realizó un análisis integral de las condiciones restrictivas y concluyó que los permisos expedidos por la OGPe, aunque requeridos, no obligaban al Comité. Lo

---

[19] El pleito administrativo se había archivado.
[20] KLAN201301510.
[21] CC-2014-212. *Véase*, Apéndice del *Certiorari*, pág. 692.

anterior, pues dicho cuerpo "[p]uede aprobar o rechazar las modificaciones propuestas a su absoluta discreción cuando no cumplan con las condiciones restrictivas de la servidumbre en equidad"[22]. Como resultado, el Tribunal Supremo devolvió el caso al foro primario para que se evaluara el asunto medular en este pleito, a saber: "**[s]i la construcción cumple o no con las condiciones restrictivas de la servidumbre en equidad y para que expida cualquier otro pronunciamiento que proceda en derecho**".[23]

Así las cosas, el caso fue devuelto al Tribunal de Primera Instancia y, luego de varios incidentes procesales, los peticionarios presentaron una solicitud de sentencia sumaria. En síntesis, argumentaron que no existía controversia respecto a los hechos materiales necesarios para demostrar que los recurridos violentaron la servidumbre en equidad debido a que: (1) iniciaron la construcción sin el permiso del Comité; (2) la obra en cuestión consistió en la edificación de una segunda planta, lo que estaba prohibido; y (3) la obra también violentó la Regla 19.3.3. del Reglamento Núm. 7951 de 30 de noviembre de 2010 de la Junta de Planificación[24], referente a los parámetros de colindancia de los patios exteriores.

Para sustentar lo anterior, los peticionarios presentaron amplia prueba documental, entre esta: los acuses de recibo donde se les entregó a los recurridos copia de las condiciones restrictivas en cuestión y el Reglamento del Comité; la Escritura Núm. 4; la escritura

---

[22] *Id.* págs. 701-702.
[23] *Id.* pág. 704 (énfasis nuestro).
[24] "Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos".

de compraventa de la propiedad de los recurridos, donde se hacía constar la servidumbre en equidad; la carta del 27 de mayo de 2013, en la que se indicó a los recurridos que la obra de construcción no había sido sometida para la evaluación del Comité previo a su comienzo; la carta del 20 de junio de 2013, mediante la cual el Comité denegó la obra por ser contraria a las condiciones restrictivas; la carta del 25 de junio de 2013, a través de la cual el Comité les exigió el cese inmediato de los trabajos de construcción y advirtió que tomaría acción legal de ello no ocurrir; la transcripción de la vista de *injunction* celebrada el 26 de agosto de 2013, así como copia de la sentencia emitida por el Tribunal Supremo en el presente caso.

El 2 de septiembre de 2016, los recurridos presentaron su oposición. Como punto inicial, cuestionaron la idoneidad de utilizar el mecanismo de la sentencia sumaria en el caso de autos, indicando que:

> La moción de Sentencia Sumaria no procede en vista de que el asunto litigioso gira en torno a la interpretación de las restricciones y si la construcción cumple con ellas, por lo que es un hecho de naturaleza subjetiva, no susceptible de ser resuelto mediante un mecanismo sumario, según reitera la jurisprudencia y como tal debe ser declarada No Ha Lugar.[25]

Asimismo, los recurridos argumentaron que existía controversia respecto a si las condiciones restrictivas prohibían la construcción de segundas plantas. Para adelantar su propuesta, hicieron referencia, entre otros documentos, a una porción de la Escritura Núm. 4, donde entendían que se hacía constar la posibilidad de que el Comité permitiera la construcción de segundas plantas.

---

[25] Apéndice del *Certiorari*, pág. 166.

Luego de un accidentado trámite procesal que culminó con la presentación de una cuadrúplica por parte de los recurridos, el 8 de enero de 2018, el Tribunal de Primera Instancia notificó la "Resolución" recurrida y denegó la moción dispositiva promovida por los peticionarios. Aunque aceptó gran parte de la propuesta de hechos adelantados por estos, el foro *a quo* concluyó que no surgía con claridad qué cláusula(s) de la Escritura Núm. 4 los recurridos habían violentado, pues entendió que el Comité no fue muy específico en sus comunicaciones.

Asimismo, el foro recurrido concluyó que la Escritura Núm. 4 no prohibía expresamente la construcción de una segunda planta, sino que exigía la aprobación del Comité. Como resultado, determinó que:

> [E]n este momento existe controversia sobre si la denegatoria de permiso de construcción se debe a la construcción de ese segundo nivel, cuya construcción la [E]scritura no prohíbe expresamente, o si por el contrario se debe a que [los recurridos] no present[aron] al Comité todos los documentos y el plano de construcción.[26]

En desacuerdo con lo resuelto, los peticionarios acudieron oportunamente ante nos. Mediante el recurso discrecional promovido, nos invitan a revocar el dictamen recurrido, toda vez que entienden procedente la disposición sumaria del pleito.

Examinados los escritos de las partes y deliberados los méritos del caso por el panel de jueces, estamos en posición de adjudicarlo.

---

[26] *Id.* pág. 20.

III. Derecho Aplicable

A. Las servidumbres en equidad

Según se conoce, la propiedad concede el derecho de gozar de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. Art. 280 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1111. Estas limitaciones pueden surgir al amparo de nuestro Código Civil, legislación especial, así como de los pronunciamientos doctrinales y jurisprudenciales elaborados en nuestro ordenamiento jurídico. J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, 2da reimpresión, San Juan, PR, 1995, T.II, pág. 282.

Desde hace más de un siglo, nuestro Tribunal Supremo estimó prudente incorporar la figura anglosajona de la servidumbre en equidad como una limitación al ejercicio pleno del derecho de propiedad. Glinés *et al*. v. Matta *et al.*, 19 DPR 409, 416 (1913). Conocidas como "equitable servitudes" o "restrictive covenants" en el Derecho Común, las servidumbres en equidad presuponen la constitución de cláusulas restrictivas a beneficio de los presentes y futuros adquirentes, imponiendo a estos cargas o gravámenes especiales como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial. Park Tower, S.E. v. Registradora, 194 DPR 244, 252 (2015); Colón v. San Patricio Corporation, 81 DPR 242, 246 (1959); Glinés *et al*. v. Matta *et al.*, *supra*.

El propósito de las servidumbres en equidad es que, mediante la constitución de condiciones restrictivas, se logre preservar la belleza, comodidad y seguridad de un reparto residencial, según fue concebido por sus arquitectos y constructores. Sands v. Ext. Sagrado

Corazón, Inc., 103 DPR 826, 827 (1975). Para adelantar este propósito, las servidumbres en equidad pueden limitar las facultades de los futuros adquirentes de los solares y de las viviendas en cuanto a hacer obras nuevas, efectuar cambios en las ya hechas, así como delimitar los usos a los que puede ser destinada una propiedad. Asociación Playa Húcares v. Rodríguez, 167 DPR 255, 263 (2006).

Ahora bien, la validez de una servidumbre en equidad está supeditada al cumplimiento con varios requisitos delineados por nuestra casuística. En términos generales, se requiere que las condiciones restrictivas en cuestión sean:(1) razonables; (2) que se establezcan como parte de un plan general de mejoras; (3) que consten de forma específica en el título de la propiedad; y (4) que consten en escritura pública y sean inscritas en el Registro de la Propiedad. Park Tower, S.E. v. Registradora, *supra*, pág. 253.

Una vez inscritas, las condiciones restrictivas adquieren el rango de contratos privados de naturaleza real. Residentes Parkville v. Díaz, 159 DPR 374, 384 (2003). Su inscripción permite que dichas restricciones se constituyan como derechos reales oponibles *erga omnes*, creando así una relación de servidumbres recíprocas entre los predios afectados. Ello significa que cada predio funge tanto como un predio dominante, así como un predio sirviente, con relación a los demás predios de la urbanización. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, 157 DPR 521, 535 (2002); Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 113 DPR 346, 353 (1986).

Cuando se determina la validez y vigencia de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo al que las partes han aceptado someterse al adquirir la propiedad gravada. Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, pág. 385. Ello obedece al interés de preservar la autonomía de la voluntad de las partes, según plasmada en las cláusulas restrictivas en cuestión. A esos fines, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que "[l]os tribunales no tienen facultad para soslayar dicha voluntad por criterios ajenos a esta". *Id*.

En la medida que estas cláusulas restrictivas son consideradas como un contrato entre las partes, es posible acudir al auxilio de las normas de interpretación contractual para dilucidar la voluntad real de las partes al momento de establecer dichas restricciones. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*. No obstante, lo anterior será cierto únicamente en los casos en que proceda, pues sabido es que "cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación". Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, págs. 385-386; Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3471.

B. El mecanismo de la sentencia sumaria

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, establece que:

> Una parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria,

> pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la misma. Este mecanismo procesal es un remedio de carácter discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli, 182 DPR 541, 555 (2011); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 212-214 (2010); Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, 166 DPR 154, 184 (2005).

A pesar de que en el pasado la sentencia sumaria se calificó como un mecanismo "extraordinario", el Tribunal Supremo ha aclarado que su uso no excluye tipos de casos y puede ser utilizada en cualquier contexto sustantivo. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100 (2015). De hecho, se ha validado el uso de este mecanismo dispositivo en reclamaciones que requieren elementos subjetivos o de intención, siempre que de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surja que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales. Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, 197 DPR 656, 663 (2017); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 219 (2010); López v. Miranda, 166 DPR 546 (2005). Por

tanto, independientemente de la complejidad del pleito, si de una moción de sentencia sumaria no surge controversia de hechos, puede dictarse sentencia sumaria. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*.

En la medida que no exista una disputa real en el caso, el juzgador de hechos puede disponer del mismo de forma justa, rápida y económica, sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *Id.*; Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., 152 DPR 652, 665 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, con lo que se fomentan los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 331-332 (2004).

Este mecanismo procesal únicamente se utilizará en aquellos casos en los que no existan controversias reales y sustanciales en cuanto los hechos materiales y pertinentes y lo único que reste por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra;* Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*; PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 911-912 (1994).

El Tribunal Supremo ha definido un hecho material como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra;* Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213.

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y

esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213; Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, *supra*, pág. 184; Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 332-333.

La Regla 36.3 exige que si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y alguna otra evidencia surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho procede, se debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil; Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation, 194 DPR 209 (2015); Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra;* SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013).

Cuando de las alegaciones y la prueba, surge una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria es improcedente. Ante ello, el tribunal competente deberá abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, habrá de resolverse en contra de la parte que promueve la solicitud. Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 332-333; Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 610 (2000). La parte promovente tiene que cumplir con los requisitos de forma en la moción, desglosando sus alegaciones en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y cualquier otra prueba admisible que apoye su contención. Meléndez González et al. v. M. Cuebas,

supra; SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432. Cuando el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma de la sentencia sumaria, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra.* La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible y queda claramente evidenciada luego de una interpretación integral de las nuevas Reglas de Procedimiento Civil adoptadas en el año 2009. De lo contrario, las enmiendas a la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, no tendrían valor práctico alguno. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*.

Por otro lado, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. La oposición debe exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes que demuestren la existencia de una controversia real y sustancial, la cual deberá dilucidarse en un juicio plenario.

El Tribunal Supremo ha reiterado que una mera alegación o duda no es suficiente para controvertir un hecho material, sino que se tiene que proveer evidencia sustancial de los hechos materiales reales en disputa para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra;* Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, págs. 213-214. La duda debe ser de naturaleza tal que permita "concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". *Id.*

Si la parte opositora se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. No obstante, el hecho de no oponerse, no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. *Id*. pág. 215.

La Regla 36.3 (b) establece los requisitos de forma que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (2) una 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; (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se sostengan los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b); Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra;* SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432.

El incumplimiento de los requisitos de forma por la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria, podría provocar que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor de la parte promovente si procede en derecho. *Id*. Inclusive el incumplimiento con los requisitos de forma establecidos en la Regla, podría provocar que el tribunal no tome en consideración el intento de la parte opositora de impugnar los hechos. *Id*.

El cumplimiento con los requisitos de forma facilitan el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*.

A la luz de lo anterior, la parte demandante en un caso puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la demandada puede derrotar una moción de sentencia sumaria presentada por la demandante de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; o (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 217.

Toda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba

admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone la regla en cuestión. El Tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos. Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, *supra*.

Por último, en Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., res. el 6 de febrero de 2018, 2018 TSPR 18, nuestra última instancia en derecho puertorriqueño tuvo la ocasión para repasar el estándar de revisión judicial a nivel apelativo al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. A esos efectos, se reiteró que este Tribunal de Apelaciones deberá:

> 1) Examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil y la jurisprudencia le exigen al foro primario.
>
> 2) Revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36.
>
> 3) Revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos.
>
> 4) De encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el

> Derecho a la controversia. *Id.* págs. 20-21 (citas internas omitidas).

E. El auto de *certiorari*

Por último, nuestro ordenamiento jurídico reconoce el derecho de una parte afectada por una resolución u orden interlocutoria emitida por un tribunal de primera instancia de presentar un recurso de *certiorari* en esta segunda instancia judicial dentro del término de cumplimiento estricto de 30 días siguientes a la fecha de la notificación del dictamen por el foro primario. Regla 52.1 y 52.2 (b) de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 LPRA Ap. V; Regla 32(D) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.

En virtud de ello, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, fijó de manera taxativa aquellos asuntos que serían adecuados para la revisión interlocutoria del Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de *certiorari* sujeto a la naturaleza discrecional del recurso. Es decir, que al aprobarse las nuevas Reglas de Procedimiento Civil se dispuso en la Regla 52.1 una prohibición general a que el Tribunal de Apelaciones revisará mediante auto de *certiorari* toda resolución u orden interlocutoria. No obstante, la propia Regla establece las circunstancias excepcionales en las que el foro apelativo intermedio tendría jurisdicción para atender mediante recurso de *certiorari* determinaciones interlocutorias del Tribunal de Primera Instancia. Job Connection Center v. Sups. Econo, 185 DPR 585, 594-595 (2012). A esos efectos, la mencionada Regla dispone lo siguiente:

> El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de

> Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.
>
> 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

Distinto al recurso de apelación, esta segunda instancia judicial tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 98 (2008); Negrón v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79, 91 (2001).

Sobre lo anterior, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece siete criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Estos criterios son:

> A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
>
> B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
>
> C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la

apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final el litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, *supra*, pág. 97.

IV. Aplicación del Derecho a los Hechos

Según narramos, el Tribunal de Primera Instancia tenía el mandato expreso de determinar si la obra realizada por los recurridos violentó las condiciones restrictivas de la urbanización Sabanera en Dorado. A través de su moción dispositiva, los peticionarios contestaron dicha interrogante en la afirmativa, toda vez que entienden que los recurridos: (1) iniciaron la construcción sin antes cumplir con el proceso dispuesto en la Escritura Núm. 4 y el Reglamento; (2) la construcción de segundas plantas estaba prohibida; y (3) la obra en cuestión también incumplió con los requisitos de distancias entre patios. Los recurridos argumentan lo opuesto y expresan que el asunto planteado involucra asuntos subjetivos que desfavorecen la utilización del mecanismo procesal sumario para la adjudicación.

En la "Resolución" recurrida, el foro primario concluyó que, como cuestión de hecho, la construcción de segundas plantas en Sabanera de Dorado no estaba expresamente prohibida, sino que requería la aprobación del Comité. Bajo esa premisa, concluyó que aún está en controversia la *razón* por la que el Comité denegó a los recurridos el permiso de construcción.

Luego de ponderar las mociones dispositivas promovidas, así como la totalidad de la prueba que obra en el expediente de auto, nos resulta forzoso concluir que el foro primario erró en su proceder.

De entrada, resulta necesario aclarar que el caso de autos no presenta controversia alguna respecto a la validez o ejecutabilidad de las condiciones restrictivas que forman parte de la servidumbre en equidad que grava la propiedad de los recurridos. Así lo resolvió el Tribunal Supremo en este pleito, luego de concluir que dicha servidumbre cumple con todos los elementos constitutivos exigidos bajo nuestro ordenamiento jurídico.[27] Del mismo modo, el conocimiento de los recurridos sobre la existencia de dichas restricciones tampoco está en duda. Ello consta en la escritura de compraventa que suscribieron al adquirir su propiedad, así como en la Escritura Núm. 4 y el Reglamento del Comité.

A. El Comité no está obligado a permitir la construcción de segundas plantas.

Contrario a lo alegado por los peticionarios, la edificación de segundas plantas en Sabanera de Dorado no está expresamente prohibida, pues la misma Escritura Núm. 4. establece que:

---

[27] Apéndice del *Certiorari*, pág. 700.

> (g) Restrictions
>
> (iii) Height Restrictions. The Family Dwelling Units for the Project may be constructed by THE COMPANY with a height of one or more levels or stories. Notwithstanding the immediately foregoing, the alterations of a Family Dwelling Unit as originally constructed by THE COMPANY, in order to erect thereon, any additional levels may be approved from time to time by the Control Committee, so long as no more than one Family Dwelling Units (*sic*) is constructed in each lot.

Como se puede observar, del propio texto surge que "la Compañía", es decir, Hacienda San Martín, Inc., tiene el derecho a edificar segundas plantas, sin que le sea necesario someterse al proceso de aprobación regido por el Comité. Sin embargo, la cláusula dispone que en todos los demás casos donde no sea la "Compañía" quien interese erigir una nueva planta, se requerirá la aprobación del Comité, quien **podrá**, **de tiempo en tiempo**, aprobar la obra. Por tanto, opinamos que no es correcta la contención de los peticionarios sobre la imposibilidad de erigir una segunda planta en Sabanera en Dorado, pues Hacienda San Martín puede hacerlo a su predilección y el resto de los titulares si así lo aprueba el Comité.

Ahora bien, debe observarse que el Comité goza de un amplio margen discrecional en la consecución de su rol como ente encargado de hacer valer el plan general de mejoras concebido por los desarrolladores. Es por ello que la mera presentación de todos los documentos requeridos para promover un proyecto de mejora no garantiza su aprobación si ello contraviene dicho plan:

> Ninth: Architectural Control
>
> […]
>
> (b) Approvals…the Control Committee is empowered to approve or disapprove such plans, Specifications and Drawings **at its absolute**

> **and uncontrolled discretion**, to the extent they are in compliance **with this Declaration** and the requirements of applicable law […][28]

La prueba en autos demuestra que ninguno de los tres modelos de casas existentes en la zona donde residen los recurridos contienen una segunda planta. Asimismo, es un hecho incontrovertido que el Comité nunca ha aprobado en el pasado obras similares a la de los recurridos. Por tanto, resulta forzoso concluir que la decisión del Comité de denegar el permiso a los recurridos tampoco fue arbitraria.

Es precisamente para evitar situaciones como la de autos que la Escritura Núm. 4 y el Reglamento establecen un procedimiento mediante el cual un propietario, **previo a iniciar cualquier construcción** en su residencia, debe someter al Comité una propuesta de la obra y esperar la aprobación de dicho ente.

B. Los recurridos iniciaron la obra de construcción sin la autorización del Comité.

Según discutido, la Escritura Núm. 4 prohibía a los recurridos **iniciar** cualquier adición, cambio o modificación estructural de su propiedad, hasta tanto no sometieran al Comité toda la información técnica exigida y estos aprobaran la obra:

> Except on a temporary basis for purposes of proper maintenance and repair, or as otherwise permitted or required by law or this Deed, **it shall be <u>prohibited</u> for any owner**, but for the Company, **to…make any change or otherwise alter whatsoever the exterior of any Family Dwelling Unit, or to make any additions to any Family Dwelling Unit…or to make any change or alterations within any family Dwelling Unit** that will otherwise affect the property, interest or welfare of any other Owner, **<u>until</u> the complete plans and specifications, showing the locations, nature, design, shape, and change (including, without limitation, any other information required by the Control Committee) shall have been submitted to <u>and</u>**

[28] *Id.* págs. 27-28

> **approved in writing by the Control Committee** […].

Asimismo, el Reglamento obligaba a los recurridos a que entregaran su propuesta al Comité, junto con todos los documentos exigidos, "**[a]ntes de treinta (30) días de comenzar cualquier trabajo**".[29]

No existe controversia respecto a que, en mayo de 2013, los recurridos optaron por iniciar su obra de construcción sin antes someter al Comité la documentación requerida y sin que la misma fuera aprobada. Ello quedó demostrado en las cartas que el Comité les cursó para solicitarle el cese inmediato de la construcción y exigirle el cumplimiento con el proceso de consulta y autorización establecido en las condiciones restrictiva.

En el intento por subsanar lo que hasta el momento **ya constituía un incumplimiento** con las condiciones restrictivas, en el mes junio de 2013, los recurridos respondieron al pedido del Comité y sometieron por escrito la propuesta. Sin embargo, **omitieron mencionar la construcción de una segunda planta** y se limitaron a indicar que el proyecto consistía en la construcción de un baño lateral exterior, un "walk-in closet" y la expansión de una de las habitaciones de su residencia.[30] Tampoco suplieron un plano que ilustrara la segunda planta propuesta. Fue por ello que el 20 de junio de 2013, el Comité rechazó de plano su propuesta, pues los documentos sometidos no concordaban con la construcción realizada, ello en clara violación al Reglamento que,

---

[29] *Id.* pág. 457.
[30] *Id.* pág. 516.

según discutimos, exige que los planos sometidos ilustren toda construcción existente y propuesta.

El hecho de que los recurridos hayan entregado *eventualmente* todos los documentos exigidos por el Reglamento tampoco tiene el efecto de subsanar su craso incumplimiento con las condiciones restrictivas. Ello no elimina el hecho de que estos optaron por iniciar -y culminar- una obra de construcción sin la **previa** autorización del Comité. Dicha conducta abrogó la facultad del Comité para evaluar *a priori* el impacto de la obra sobre la armonía arquitectónica del complejo residencial. Conforme al lenguaje dispuesto en la Escritura Núm. 4 y el Reglamento, somos del criterio que lo anterior, **de por sí solo**, constituyó una seria violación a la servidumbre en equidad.

Siendo así, procede revocar la "Resolución" recurrida, toda vez que la obra construida por los recurridos contravino las condiciones restrictivas contenidas en la Escritura Núm. 4 y el Reglamento del Comité.

V. Disposición del Caso

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* solicitado y se revoca la "Resolución" emitida por el Tribunal de Primera Instancia. Se devuelve el caso a dicho foro para la determinación de los remedios que en derecho procedan.

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

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