

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

PALMAS DEL MAR
HOMEOWNERS
ASSOCIATION, INC.
Apelado

v.

THE YACHT CLUB LLC Y
OTROS

Apelante

KLAN202300482

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Humacao

Caso Número:
HU2018CV01183

Sobre: Cobro de
dinero (Ordinario)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y la Jueza Aldebol Mora

SENTENCIA

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

Comparece ante nos The Yacht Club, LLC, (apelante) y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto una *Sentencia Parcial* emitida y notificada el 12 de diciembre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao (TPI o foro primario). Mediante la misma, el tribunal sentenciador declaró *Ha Lugar* la demanda de autos por la vía sumaria y en particular, ordenó a la parte demandada satisfacer el pago de las cuotas de mantenimiento, según reclamado por la parte apelada, Palmas del Mar Homeowners Association, Inc.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos el dictamen recurrido.

I

El 19 de octubre de 2018, la parte apelada, presentó la demanda de epígrafe.¹ En esencia, alegó que la parte apelante es titular de unas propiedades localizadas en el Complejo Palmas del Mar del Municipio de Humacao, (en adelante “Complejo Turístico”). En particular, arguyó que la referida parte es dueña de la Marina conocida como “The Yacht Club,” la cual está sujeta al pago de las

¹ Apéndice, págs. 136-138.

cuotas de mantenimiento y seguridad de las áreas comunes, según fueron establecidas en las condiciones restrictivas que limitan el derecho de dominio de las propiedades ubicadas en el Complejo Turístico y conforme dispone la Ley de Gravámenes en Proyectos Residenciales Turísticos, Ley 172-2009. A tenor con ello, alegó que la parte apelante no cumplió el pago de las cuotas de mantenimiento. Según indicó, a la fecha de septiembre de 2018 debía la cantidad de \$102,795.00, la cual aumenta mensualmente. Además, informó que, dicha suma monetaria no fue satisfecha, a pesar de los sucesivos requerimientos de pago. Siendo así, solicitó al foro primario que, declarara *Ha Lugar* la demanda, y ordenara el pago de las cantidades adeudadas junto con los intereses legales, costas y honorarios de abogado.

En reacción, la parte apelante presentó *Contestación a Demanda*² y en lo pertinente alegó que, no adeuda dinero alguno y de deberlo, la cantidad era mucho menor. Además, expresó que, la propiedad de The Yacht Club no está ubicada dentro de las instalaciones del Complejo Turístico, ya que la misma se encuentra construida en terrenos de uso y dominio público administrados por el Gobierno de Puerto Rico. A su vez, arguyó ser únicamente el operador de la marina. Por tanto, adujo que la parte apelada no tenía derecho a cobrar cuotas de mantenimiento alguna sobre la referida operación. Así pues, solicitó al foro sentenciador que, declarara *No ha Lugar* la demanda de autos, y ordenara a la parte apelada el pago de costas y honorarios de abogado.

A la luz de lo esbozado, la parte apelante, presentó *Moción de Desestimación*.³ En síntesis, expuso que, meramente es tenedor de dos (2) concesiones distintas. Una de ellas fue otorgada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para la

² Apéndice, págs. 174-175.

³ Apéndice, págs. 176-202.

construcción y uso de la marina. Mientras que la otra concesión fue expedida por la Compañía de Turismo para la operación y renovación de dicha marina. Conforme ello, expresó que paga a ambas entidades públicas una suma monetaria anual y adujo que, de existir algún responsable de la obligación de cuotas de mantenimiento, lo serían el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Compañía de Turismo, por ser estos los titulares o custodios de la propiedad en litigio. A raíz de lo anterior, argumentó que la demanda de autos deja de exponer hechos constitutivos de una causa de acción en su contra. En virtud de ello, solicitó al foro primario que desestimara la demanda con perjuicio y ordenara la imposición de honorarios de abogado, costas y gastos en el litigio, o en la alternativa, que ordenase acumular en el pleito como partes indispensables al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y a la Compañía de Turismo.⁴

Oportunamente, la parte apelada presentó escrito intitulado *Oposición a la Moción de Desestimación y Solicitud de Sentencia Sumaria*⁵. En lo pertinente, a la moción de sentencia sumaria, alegó

⁴ La parte apelada, presentó *Demanda Enmendada* el día 28 de febrero de 2020 la cual fue contestada por la parte apelante. En lo atinente, a los efectos de incluir como partes indispensables del pleito incoado a la Compañía de Turismo y al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. El 12 de diciembre de 2022, el Tribunal de Primera Instancia mediante *Sentencia Parcial*, desestimó con perjuicio, la acción instada en contra de la Compañía de Turismo y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Expresó que, la Compañía de Turismo no era titular del terreno en el cual se encuentra enclavada la marina, por lo cual la declaró no responsable de las cuotas de mantenimiento adeudadas. Además, determinó, según la evidencia presentada, la no responsabilidad del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en la obligación reclamada, aun cuando este último no había presentado alegación responsiva. Apéndice, págs. 761-765.

⁵ La parte apelada acompañó su *Moción de Sentencia Sumaria* con la siguiente prueba documental: Declaración Jurada suscrita por Antonio Maldonado López; *Información del Geolocalizador de la Junta de Planificación de Puerto Rico relacionada al Yacht Club de Palmas del Mar; Permisos relacionados a los solares que componen el Yacht Club de Palmas del Mar; Mapa de Calificación del Territorio – Gobierno Municipal de Humacao;* “*Palmas del Mar Master Land Use Plan;*” Misiva dirigida a Palmas del Mar Homeowners Association, con fecha del 4 de marzo de 2014; Documento intitulado “*Bill of Sale;*” Declaración jurada suscrita por Rosimari León, con fecha del 22 de enero de 2014; Declaración Jurada suscrita por Juan Carlos Jiménez, con fecha del 22 de enero de 2014; Carta dirigida a la señora Rosimari León; Documento intitulado “*Assignment of Collateral in Lieu of Foreclosure;*” Documento intitulado “*Assets;*” Documento intitulado “*Palmas del Mar Homeowners Association Certificate of Incorporation;*” Documento intitulado “*Palmas del Mar Homeowners Association, Inc. By-Laws As Amended April 29, 2001;*” Documento intitulado: “*Deed of Amended and Restated Declaration of Rights, Restrictions, Conditions and Constitution of Restrictive Covenants and Establishment of provisions for Palmas del Mar Homeowners,* (Escritura de

que en el caso de epígrafe no existía controversia sobre los hechos. Ante ello, la parte apelada enumeró diecisiete (17) hechos no controvertidos que versan sobre los siguientes asuntos: 1) La operación por la parte apelante de una marina ubicada en el Complejo; (2) La falta de pago de la parte apelante con relación a las cuotas de mantenimiento desde que adquirió las propiedades; (3) que la parte apelante es titular de un edificio con oficinas administrativas, un “casual dining restaurant,” una “marine convenience shop,” una “boutique” y una “marine store;” (4) Las propiedades privadas dentro del Complejo Turístico, incluyendo las marinas, son reguladas por el Reglamento y la Escritura de Condiciones Restrictivas; (5) La adquisición por la parte apelante de unas propiedades ubicadas en sus instalaciones, según el documento denominado “Bill of Sale;” (6) La obtención de Yacht Club de exenciones contributivas por medio de un decreto autorizado por la Compañía de Turismo el 3 de septiembre de 2015; (7) La contemplación de una marina en el Plan Maestro de Palmas del Mar; y (8) la comunicación escrita de la parte apelante, en la que le solicitó un número de cuenta para pagar cuotas de mantenimiento.

Además, expresó que la marina forma parte de las unidades catalogadas como comerciales, según la Escritura de Condiciones Restrictivas. A tenor con lo anterior, indicó que la parte apelante disfruta y explota económicamente las propiedades que adquirió.

Condiciones Restrictivas, número 2), con fecha del 27 de agosto de 1997; Documento intitulado “*Concession of Tax Exemption and Tax Credits*,” Copia de una fotografía en blanco y negro con las palabras: “Yacht Club of Marina;” Escritura número tres (3) sobre traspaso de un inmueble, con fecha del 22 de enero de 2014; Evidencia documental de la presentación en el Registro de la Propiedad de la Escritura número tres (3); Documento sobre la *Transferencia de la Concesión para el uso de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos y la zona marítimo terrestre*, concesionario: Yacht Club, LLC, fechado el 21 de marzo de 2014; Autorización escrita del Administrador de Yacht Club, LLC, para que Lydia Martínez abriera una cuenta de “Home Owner Fees” a nombre de Yacht Club, LLC; Documento intitulado “*Change of Ownership and Change of Address Notice*,” *Concesión para el uso de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos y la zona marítimo terrestre*, concesionario: Palmas del Mar Properties, Inc; Documento intitulado *Aprobación Plano de Inscripción para Urbanización*; Correo electrónico con fecha del 8 de marzo de 2016; Documento sobre la *Transferencia de la Concesión para el uso de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos y la zona marítimo terrestre*, concesionario: PDMYC, Inc.

Así, pues, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que dictara sentencia sumaria a su favor y ordenara el pago de las cuantías debidas en concepto de cuotas de mantenimiento.⁶

Posteriormente, la parte apelante presentó escrito intitulado *Réplica a Oposición a la Moción de Desestimación; Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria y Moción de Sentencia Sumaria*⁷. Expuso que no existía controversia sobre los siguientes asuntos: (1) Palmas del Mar es un Complejo Turístico gravado por unas Condiciones Restrictivas; (2) Palmas del Mar Homeowners Association tiene derecho a cobrar cuotas de mantenimiento en relación a las propiedades localizadas dentro del Complejo de Palmas del Mar; (3) que la concesión para el uso de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos y la zona marítimo terrestre fue otorgada originalmente a Palmas del Mar Properties; (4) Su operación de una marina compuesta de una emplanada, muelles, rompeolas, edificio con oficinas y otros locales comerciales; y (5) que en la Escritura de Condiciones Restrictivas se expresa que existen marinas sujetas a pagos de cuotas de mantenimiento. A su vez, reafirmó su negativa de pagar cuotas de mantenimiento a la parte apelada, bajo el argumento de que las propiedades que opera están

⁶ Apéndice, págs. 203-377.

⁷ La parte apelante acompañó su escrito con la siguiente prueba documental: Documento intitulado: "*Deed of Amended and Restated Declaration of Rights, Restrictions, Conditions and Constitution of Restrictive Covenants and Establishment of provisions for Palmas del Mar Homeowners,*" con fecha del 27 de agosto de 1997; Documento intitulado "*Amended By-Laws of Palmas del Mar Homeowners Association Inc. A Non-Profit Organization;*" Concesión para el uso de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos y la zona marítimo terrestre, concesionario: Palmas del Mar Properties, Inc; Documento sobre la *Transferencia de la Concesión para el uso de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos y la zona marítimo terrestre*, concesionario: Yacht Club, LLC; Documento sobre la *Transferencia de la Concesión para el uso de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos y la zona marítimo terrestre*, concesionario: PDMYC, Inc; Plano Conceptual de la Marina de Palmas, con fecha del 28 de noviembre del 2000 y suscrito por el Ingeniero Gustavo E. Fuentes Sánchez; Declaración Jurada suscrita por el Ingeniero José Ismael Cabiya Moraes; Escritura número tres (3) sobre traspaso de un inmueble, con fecha del 22 de enero de 2014; Evidencia documental de la presentación en el Registro de la Propiedad de la Escritura número tres (3); *Primer Interrogatorio y Producción de Documentos* cursado a la parte apelada; Contestación del *Primer Interrogatorio y Producción de Documentos* emitido por la parte apelante; Copia de correo electrónico dirigido a Palmas del Mar Homeowners Association, con fecha del 8 de marzo de 2016; Autorización escrita del Administrador de Yacht Club, LLC, para que Lydia Martínez abriera una cuenta de "*Home Owner Fees*" a nombre de Yacht Club, LLC.

localizadas en una zona marítimo terrestre, propiedad del pueblo de Puerto Rico. Además, arguyó que, la descripción registral del inmueble Palmas del Mar, solo incluye una cabida de 2,767.0969 cuerdas y que, la referida cabida no contempla los 35,700.213 metros cuadrados donde está localizada la marina. Siendo así, solicitó al foro primario la adjudicación de la causa a su favor por la vía sumaria más la imposición de honorarios de abogado por temeridad.⁸

En reacción, la parte apelada, presentó *Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria de la Parte Demandada*. En esencia, alegó que no procedía dictar sentencia sumaria a favor de la parte apelante.⁹ Por su parte, la aquí apelante presentó *Moción Suplementando Moción de Sentencia Sumaria Radicada el 24 de octubre de 2019*. En lo pertinente, informó la existencia de una carta, con fecha del 7 de mayo de 2009 y emitida por Palmas del Mar Architectural Review Board Inc., en la que, según arguyó, se establecía una admisión de parte sobre la no jurisdicción de la parte apelada sobre la Marina. Fundamentó su expresión, indicando que el remitente de la misiva le sugería y no le obligaba a pintar la Marina con los colores impuestos a los dueños de propiedades ubicadas en Palmas del Mar.¹⁰ Acto seguido, la parte apelada, presentó *Réplica a Moción Suplementando Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Vistas Argumentativas*. En la misma, objetó el planteamiento de la parte apelante, bajo el argumento de que, a la fecha del envío de la misiva, Palmas del Mar Architectural Review Board Inc. no estaba operando bajo el control de Palmas del Mar Homeowners Association, Inc., sino del desarrollador de Palmas del Mar Properties, Inc. A la luz de ello, alegó que al ser esta última una entidad distinta y separada de

⁸ Apéndice, págs. 378-520.

⁹ Apéndice, págs. 521-526.

¹⁰ Apéndice, págs. 575-645.

Palmas del Mar Homeowners Association, Inc.¹¹ Así las cosas, el 26 de octubre de 2021, la parte apelante presentó *Dúplica a “Réplica a Moción Solicitando Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Vistas Argumentativas”*. En esencia, arguyó que Palmas del Mar Architectural Review Board Inc., existía a la fecha de otorgarse la Escritura sobre Condiciones Restrictivas, y que por ello era la entidad que controlaba el desarrollo arquitectónico de las Propiedades de Palmas del Mar desde el año 1997.¹² A su vez, la parte apelante, presentó *Segunda Moción Suplementando Moción de Sentencia Sumaria radicada el 24 de octubre de 2019*. En lo atinente, informó la existencia de otra epístola emitida por Palmas del Mar Properties Inc., y dirigida a Palmas del Mar Architectural Review Board Inc., en la que indicó que se especificaba que la Marina fue construida en terrenos pertenecientes al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.¹³

Evaluada las posturas de las partes, el foro primario emitió la *Sentencia Parcial*¹⁴ que nos ocupa. Mediante la misma, declaró *Ha Lugar* la demanda de epígrafe por la vía sumaria por entender que en el presente caso no existían controversias esenciales de hechos. Asimismo, ordenó a la referida parte satisfacer la suma adeudada en concepto de cuotas de mantenimiento, ello sin consignar la cantidad a pagar,¹⁵ y bajo el fundamento de que al adquirir la parte

¹¹ Apéndice, págs. 646-647.

¹² Apéndice, págs. 648-703.

¹³ Apéndice, págs. 704-706.

¹⁴ Apéndice, págs. 1 – 5h.

¹⁵ En la misma fecha, 12 de diciembre de 2022, el tribunal sentenciador emitió *Resolución y Orden*. A los efectos de ordenar a la parte apelada presentar en un término de diez (10) días, mediante documento fehaciente, el monto debido por la parte apelante con relación a las cuotas de mantenimiento. Apéndice, pág. 766. Acto seguido, la parte apelante, presentó una moción en reacción a la referida resolución. En la misma, arguyó que en la *Sentencia Parcial* carece de una determinación en cuanto a la cuantía adeudada en concepto de cuotas de mantenimiento. Asimismo, indicó que en autos no obra evidencia sobre la cuantía debida ni la forma en que se computó la misma. Sostuvo su posición, argumentando que, de la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte apelada, se desprende que no solo se solicitó que se dictara sentencia haciéndole responsable del pago de gastos de mantenimiento, sino que también se expresó que se demuestre la cuantía debida en una vista evidenciaria. A raíz de ello, suplicó al foro de instancia que enmendara su orden y resolución en lo concerniente a permitirle descubrimiento de prueba en torno a la certificación de deuda y una vista en su fondo para dilucidar la cuantía debida. Apéndice, págs.

apelante las propiedades que conforman el Yacht Club, se adhirió a las condiciones restrictivas aplicables a las propiedades de Palmas del Mar, según fue establecido en la Escritura de Condiciones Restrictivas y conforme fue dispuesto en la Ley 172-2009. En el aludido dictamen, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos incontrovertidos:

1. Palmas del Mar es un complejo residencial turístico ubicado en Humacao, Puerto Rico.
2. Dentro del Complejo de Palmas del Mar hay instalaciones turísticas como hoteles, instalaciones de tiempo compartido, campos de golf, centros de tenis, marinas, residencias, restaurantes y establecimientos de ventas al detal.
3. El Complejo de Palmas del Mar se ha desarrollado en una extensión de terrenos de aproximadamente 3,000 cuerdas.
4. Dentro del Plan Maestro de Palmas del Mar, siempre se contempló que el complejo tuviera una marina.
5. Palmas del Mar Homeowners Association, Inc., (en adelante "PHA") es una corporación sin fines de lucro, que es la administradora encargada de mantener las áreas comunes del complejo turístico de Palmas del Mar.
6. PHA está creada conforme las disposiciones de la escritura de condiciones restrictivas que grava el complejo y conforme a la Ley General de Corporaciones de Puerto Rico.
7. PHA cobra unas cuotas para sufragar los gastos del mantenimiento de áreas comunes del complejo turístico de Palmas del Mar.
8. Todas las propiedades privadas, especialmente las marinas y los restaurantes, ubicadas en el Complejo Palmas del Mar se adhieren a las condiciones restrictivas o servidumbres en equidad establecidas en la Escritura número 2, otorgada ante el Notario Rafael Cuevas Kuinlam el 27 de agosto de 1997.

767-769. Así las cosas, el Tribunal de Primera Instancia, emitió el 20 de diciembre de 2022 y notificó el 21 de diciembre de 2022, una *Resolución*, a través de la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de enmienda de la parte apelante. Apéndice, pág. 802. Al día siguiente de notificada la antes mencionada resolución, la parte apelada presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*. En la misma, notificó un desglose de la obligación a satisfacer en concepto de cuotas de mantenimiento, por medio de un documento intitulado *PHA DEBT Certificate*. En el referido documento, se concluyó que el balance debido por la parte apelante era de \$158,781.29. Apéndice, págs. 803-824. Ante el precedente escenario, la parte apelante reaccionó mediante una *Moción de Reconsideración*. En lo que atañe, alegó que es la primera vez que la parte apelada presenta una certificación de deuda, y que la misma omite la parte de la juramentación. Además, adujo que carece de una explicación sobre el cómputo de la deuda e identificación de las unidades por las cuales solicita el pago de gastos de mantenimiento. A la luz de lo anterior, reiteró al foro recurrido su solicitud de descubrimiento de prueba junto a la necesidad de celebrar una Vista Evidenciara. Apéndice, págs. 829-835.

9. Todas las propiedades, incluidas las marinas y los restaurantes, se adhieren al Reglamento de Palmas del Mar Homeowners Association, Inc.

10. Todas las propiedades, incluidas las marinas, están gravadas por la Ley de Gravámenes Residenciales Turísticos, Ley 172 del 2009.

11. Yacht Club opera una marina ubicada en Palmas del Mar, Humacao, Puerto Rico.

12. Yacht Club adquirió, el 22 de enero de 2014, de BP Palmas Marina Yacht Club SPV LLC “All property over which a security interested was granted under that certain Security Agreement executed on December 21, 2005...”

13. Dentro de las propiedades (“property”) que adquirió el Yacht Club está un edificio de varios niveles de aproximadamente 20,000 pies cuadrados con oficinas administrativas, un “casual dining restaurant,” un “lounge,” una “marine convenience shop,” una “boutique” y una “marine store.”

14. Dentro de las propiedades que adquirió Yacht Club también está la finca 25699 del Registro de la Propiedad de Humacao y corresponde al terreno que permite acceso a sus propiedades. Véase, escritura Núm. 3 del 22 de enero de 2014. La escritura establece que dicha propiedad está sujeta a condiciones restrictivas.

15. Yacht Club recibió por transferencia la concesión sobre la Marina de Palmas desde el 21 de marzo de 2014, con todas las obligaciones, responsabilidades y derechos adquiridos por PDMYC, Inc. (que era el dueño anterior) y luego el 3 de septiembre de 2015 la Compañía de Turismo emitió una concesión a favor de Yacht Club, eximiéndola del pago de contribuciones.

16. Yacht Club obtuvo, de la Compañía de Turismo de Puerto Rico, unas exenciones contributivas por medio de un decreto autorizado por dicha entidad el 3 de septiembre de 2015.

17. Yacht Club no ha pagado cuotas de mantenimiento desde que adquirió las propiedades. Inmediatamente que Yacht Club adquirió las propiedades solicitó un número de cuenta para el pago de la cuota de mantenimiento.

De forma oportuna, la parte apelante presentó escrito intitulado *Moción Solicitando Reconsideración a Sentencia Parcial Dictada el Pasado 12 de diciembre de 2022 de conformidad con la Regla 47 de Procedimiento Civil y Moción Solicitando Determinaciones de Hechos Adicionales de Conformidad con la Regla 43.1, supra.*¹⁶ En apretada síntesis, alegó que existía controversia sobre si el terreno donde está ubicada la Marina está dentro de la jurisdicción

¹⁶ Apéndice, págs. 6-75.

de Palmas del Mar y si el Yacht Club es el dueño del terreno donde está ubicada la Marina. A ello añadió que, existía controversia sobre si el terreno donde está ubicada la Marina es un bien inmueble según lo define la Escritura de Condiciones Restrictivas, número 2 y la Ley de Gravámenes Residenciales Turísticos, Ley 172-2009, 23 LPRA; si el Yacht Club es dueño del edificio (bien mueble) donde están ubicadas las oficinas de la Marina; si dicho edificio está construido dentro del terreno propiedad del pueblo de Puerto Rico según la Concesión antes mencionada o dentro de la jurisdicción de Palmas del Mar; si la franja de terreno de su propiedad, la cual está ubicada en Palmas del Mar está exenta de pagar cuotas de mantenimiento; que dinero, si alguno, pagaría Yacht Club a Palmas del Mar por cuotas de mantenimiento, de probarse en una vista evidenciaria que si está obligado a pagar cuotas de mantenimiento; si un Concesionario es equivalente a un dueño de una propiedad inmueble y por tanto viene obligado a pagar cuotas de mantenimiento de conformidad con la Escritura de Condiciones restrictivas, número 2, y la Ley de Gravámenes Residenciales Turísticos, Ley 172-2009; si un Concesionario es equivalente a un arrendatario y por tanto no viene obligado a pagar cuotas de mantenimiento de conformidad con la Escritura de Condiciones restrictivas, número 2, y la Ley de Gravámenes Residenciales Turísticos, Ley 172-2009.

En reacción, la parte apelada, presentó *Oposición a Moción de Reconsideración y en Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales presentada por The Yacht Club LLC y en Cumplimiento de Orden*¹⁷. En lo atinente, indicó que no está cobrando cuotas de mantenimiento por la franja de terreno sin estructura, perteneciente a la parte apelante y ubicada en el Complejo Turístico, ya que está exenta de pago de cuotas de mantenimiento conforme la Escritura

¹⁷ Apéndice, págs. 77-89.

de Condiciones Restrictivas. A su vez, reiteró que la causa de acción contra el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales fue desestimada, y el hecho de que la marina esté localizada en zona marítimo terrestre no le obliga a dicho Departamento a pagar gastos de mantenimiento. Además, para sustentar su posición, expresó que, de la descripción registral citada por la propia parte apelante, se desprende que las colindancias de Palmas del Mar por el sur y el este son con el Mar Caribe, y la marina no está dentro de la superficie del suelo marino, es decir, flotando en el referido mar, por lo cual la parte apelante no se exime del pago de cuotas de mantenimiento.

Asimismo, arguyó que del Decreto de Turismo surge que la denominada “actividad turística,” de la cual, la parte apelante es dueña, se encuentra localizada dentro de su Complejo Turístico. De otra parte, alega que es temerario el planteamiento de la parte apelante con relación a que el edificio y la marina son bienes muebles por lo que, solicitó al TPI que decretara *No Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración* presentada por la antes referida parte.¹⁸

El Tribunal de Primera Instancia atendió y dispuso de la *Moción de Reconsideración* presentada por la parte apelante. En la misma, señaló que la parte apelante no presentó argumentos jurídicos novedosos que le movieran a reconsiderar la *Sentencia Parcial* dictada. Asimismo, encontró improcedentes las determinaciones de hechos adicionales y resolvió *No Ha Lugar*¹⁹ la *Moción de Reconsideración*.²⁰

¹⁸ El 8 de febrero de 2023, la parte apelante presentó *Breve Réplica a Oposición a Moción de Reconsideración*. Apéndice, págs. 90-130.

¹⁹ Apéndice, págs. 131-135.

²⁰ Posteriormente, la parte apelada presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*. Mediante la misma, notificó una Certificación de deuda enmendada, a través de una Declaración Jurada suscrita por la encargada de las cuentas por cobrar, Karen Martínez Medina. En la referida moción, incluyó las cuentas a satisfacer por la parte apelante dentro del año de 2023. Así, pues, informó un monto adeudado por la cantidad de \$184,309.25. Apéndice, págs. 855-857.

Inconforme, la parte apelante acude ante esta Curia y le imputa los siguientes errores al foro recurrido:

Primer error: Erró el TPI al determinar que el demandado-apelante está obligado a pagar cuotas de mantenimiento al demandante-apelado porque es alegadamente dueño de una marina que alegadamente está ubicada en Palmas del Mar la cual fue construida [sic] en terrenos marítimos terrestres pertenecientes al pueblo de Puerto Rico y bajo la jurisdicción del DRNA.

Segundo error: Erró el TPI al determinar que la evidencia sometida por el demandante-apelado [sic] demuestra que la edificación donde se opera la marina pertenece al demandado-apelante.

Tercer error: Erró el TPI al determinar que el demandado-apelante viene obligado a pagar cuotas de mantenimiento por la franja de terreno dedicado a uso público finca número 25699 que si está dentro de la jurisdicción de la Asociación de Palmas del Mar.

Cuarto error: Erró el TPI al no permitir al demandado-apelante realizar descubrimiento de prueba en cuanto a cómo el demandante-apelado computa las cuotas de mantenimiento.

Por su parte, la apelada presentó su alegato en oposición, por lo que con el beneficio de la comparecencia de las partes procedemos a resolver.

II

A. Sentencia Sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria provisto en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA ap. V, permite a los tribunales disponer, parcial o totalmente, de litigios civiles en aquellas situaciones donde no exista controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario, y el derecho así lo permita. *González Meléndez v. Municipio Autónomo de San Juan y otros*, 2023 TSPR 95, resuelto el 24 de julio de 2023; *Acevedo Arocho y otros v. Departamento de Hacienda de Puerto Rico y otros*, 2023 TSPR 80, resuelto el 26 de junio de 2023; *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 41 (2020). Entendido un hecho material como “[a]quel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo

al derecho sustantivo aplicable”. *Universal Insurance Company y otro v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros*, Res. 7 de marzo de 2023, 2023 TSPR 24, pág. 18. Siendo así, este mecanismo lo puede utilizar la parte reclamante o aquella parte que se defiende de una reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y 36.2. Mediante el mismo, se procura profundizar en las alegaciones para verificar si, en efecto, los hechos ameritan dilucidarse en un juicio. *Íd.*, pág. 42. Este cauce sumario resulta beneficioso tanto para el tribunal, como para las partes en un pleito, pues se agiliza el proceso judicial, mientras simultáneamente se provee a los litigantes un mecanismo procesal encaminado a alcanzar un remedio justo, rápido y económico. *Íd.*, pág. 42-43.

Nuestro ordenamiento civil y su jurisprudencia interpretativa impone unos requisitos de forma con los cuales hay que cumplir al momento de presentar una solicitud de sentencia sumaria, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción sobre la cual se solicita la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales se debe dictar la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019). Si el promovente de la moción incumple con estos requisitos, “el Tribunal no estará obligado a considerar su pedido”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

Por otro lado, “la parte que desafía una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación”. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra., pág. 43. Por el contrario, quien se opone a que se declare con lugar esta solicitud viene obligado a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho el promovente puesto que, si incumple, corre el riesgo de que se dicte sentencia sumaria en su contra, si la misma procede en derecho. *Íd.* Por ello, en la oposición a una solicitud de sentencia sumaria, el promovido debe puntualizar aquellos hechos propuestos que pretende controvertir y, si así lo desea, someter hechos materiales adicionales que alega no están en disputa y que impiden que se dicte sentencia sumaria en su contra. *Íd.*, pág. 44. Claro está, para cada uno de estos supuestos deberá hacer referencia a la prueba específica que sostiene su posición, según exigido por la Regla 36.3 de Procedimiento Civil. *Íd.* En otras palabras, la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que alega están en disputa. *Íd.* De lo anterior se puede colegir que, ante el incumplimiento de las partes con las formalidades de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, la consideración de sus posiciones descansa en la sana discreción del Tribunal.

Al considerar la solicitud, el Tribunal deberá asumir como ciertos los hechos no controvertidos que se encuentren sustentados por los documentos presentados por el promovente. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005). Toda inferencia razonable que pueda surgir de los hechos y de los documentos se debe interpretar en contra de quien solicita la sentencia sumaria, pues sólo procede si bajo ningún supuesto de hechos prevalece el promovido. *Íd.*, pág. 625. Además, al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador debe actuar guiado por la

prudencia y ser consciente en todo momento que su determinación puede conllevar el que se prive a una de las partes de su “día en corte”, componente integral del debido proceso de ley. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra., pág. 44. Al ser así, el juzgador no deberá dictar sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos esenciales controvertidos; (2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no hayan sido refutadas; (3) surja una controversia real sobre algún hecho esencial o material de los propios documentos que acompañan la moción, o (4) no proceda como cuestión de derecho. *Universal Insurance Company y otro v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros*, supra.

De igual modo, el referido mecanismo procesal generalmente no procederá en los escenarios en que la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Segarra Rivera v. Int'l. Shipping. et al.*, 208 DPR 964 (2022); *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006). Además, existen casos que no se deben resolver mediante sentencia sumaria porque resulta difícil reunir la verdad de los hechos mediante declaraciones juradas o deposiciones. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). Asimismo, no es apropiado resolver por la vía sumaria “casos complejos o casos que involucren cuestiones de interés público”. *Íd.*, pág. 579. Por el contrario, la solicitud de sentencia sumaria procederá si el juzgador “[q]ueda claramente convencido de que tiene ante sí, de forma no controvertida, todos los hechos materiales pertinentes y de que, por lo tanto, una vista en los méritos resulta innecesaria”. *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, 208 DPR 310, 337 (2021)., citando a *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327 (2013).

De otra parte, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha discutido los criterios que este Tribunal de Apelaciones debe

considerar al momento de revisar una sentencia dictada sumariamente por el foro de instancia. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR 664, 679-80 (2018); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 118-19. Nuestro más Alto Foro señaló que:

[E]l Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, 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 formas codificados en la referida Regla 36, supra; 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, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y 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. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, supra, pág. 679.

Conforme a lo anterior, “nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria”. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 291 (2019). Por ello, nuestra revisión es una *de novo*, y nuestro análisis debe regirse por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y su jurisprudencia interpretativa. Íd. De esta manera, si entendemos que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el foro primario aplicó correctamente el derecho. Íd.

B. Ley 172-2009

En el año 2009, la Asamblea Legislativa creó la “Ley de Gravámenes en Proyectos Residenciales Turísticos,” Ley Núm. 172-2009 (23 LPRA 6871 y ss). A los fines de facultar a los Complejos

Turísticos para la recaudación de las imposiciones contempladas en sus respectivas servidumbres en equidad, y constituir dichas imposiciones en gravámenes estatutarios. En cuanto al término de “Complejo Turístico,” el legislador lo concibió como una comunidad planificada, la cual incluye, “instalaciones turísticas, tales como hoteles, instalaciones de tiempo compartido, campos de golf, centros de tenis, **marinas**, residencias y establecimientos de venta al detal.” Exposición de Motivos, Ley 172-2009, *supra*. (Énfasis nuestro).

Además, caracterizó a este tipo de complejos como uno que contempla grandes cantidades de áreas comunes. Como corolario de lo anterior, en la referida ley se expone el requerimiento de prestación de servicios centralizados, tales como seguridad y mantenimiento para proteger dichas áreas comunes. En particular, las relacionadas a las entradas, calles y sectores verdes. A su vez, la Exposición de Motivos de la ley, añade la necesidad de acumular reservas para la remodelación de instalaciones comunes, el reemplazo de equipo y propiedad mueble y la construcción de mejoras. Para el logro de lo anterior, el legislador señala su interés real en el pago oportuno, por parte de los propietarios de las propiedades gravadas por cuotas de mantenimiento. De este modo, también se obtiene la preservación de los valores de las estructuras, y se salvaguarda la estética e imagen del complejo. Exposición de Motivos, Ley 172-2009, *supra*.

A la luz de lo precedente, la Exposición de Motivos, es clara al reiterar el interés apremiante que tiene el Gobierno de Puerto Rico “en que los complejos turísticos estén mantenidos en condiciones de primer orden y no se deterioren con el pasar del tiempo.” Exposición de Motivos, Ley 172-2009, *supra*. A tenor con ello, el legislador enfatiza su intención de resaltar la representación, desarrollo y fortalecimiento de Puerto Rico como destino turístico. Para la obtención de lo anterior, no solo expresa su propósito de crear

mediante la medida legislativa, “un gravamen por operación de ley sobre todas las propiedades en complejos turísticos, para garantizar el pago de imposiciones para sufragar gastos comunes,” Exposición de Motivos, Ley 172-2009, *supra*, sino que recalca su interés y prioridad en los referidos complejos, mediante la mención de la existencia en los mismos de “componentes que gozan de incentivos otorgados por el Gobierno de Puerto Rico, tales como exenciones contributivas y/o participación financiera.” Exposición de Motivos, Ley 172-2009, *supra*.

Con lo anterior expuesto, veamos algunas definiciones comprendidas en la Ley 172-2009. En lo que respecta al término de “elemento común,” en la antes mencionada legislación, se expresa que este existe para el uso y disfrute de los titulares dentro del Complejo Turístico. De igual modo, el referido concepto incluye una lista *numerus apertus* de lo que se puede entender como parte de los elementos comunes. Entre ellos, se ejemplifican los siguientes: “la entrada principal, las casetas de seguridad, calles, rótulos, luminarias, senderos para trotar, correr bicicletas o de excursiones, áreas destinadas a estacionamientos de visitantes, áreas verdes, jardines, lagos y árboles.” 23 LPRA sec. 6871. Asimismo, lo que se puede obligar a satisfacer en concepto de “gastos comunes” se extiende a una lista no limitativa, la cual puede incluir “gastos de seguridad, operación, reparación, reemplazo y/o mantenimiento de los elementos comunes y los gastos relacionados a mejoras de capital en elementos comunes o en propiedad a ser destinada como elemento común,” según se especifica en la ley. 23 LPRA sec. 6871. Estos gastos, según previamente expuesto, deben ser satisfechos por los titulares de las propiedades localizadas en el Complejo Turístico. Ante ese cuadro, la ley define lo que se considera como “titular” de la siguiente forma:

Significará el titular o tenedor de un derecho de propiedad en pleno dominio **sobre una unidad o parte**

de ésta, incluyendo a aquél que sea titular registral de la unidad o parte de ésta como copropietario o que tenga un interés de dominio indivisible, incluyendo sus herederos, sucesores y cesionarios. 23 LPRA sec. 6871. (Énfasis nuestro).

De igual forma, la legislación define el término “unidad” de la siguiente manera:

Significará una unidad de construcción, suficientemente delimitada, susceptible a cualquier tipo de aprovechamiento independiente dentro de un Proyecto Residencial Turístico, incluyendo el terreno en que enclava dicha unidad y cualquier mejora, que constituya una parcela separada...23 LPRA sec. 6871.

Cabe enfatizar que, las imposiciones de pagos por concepto de gastos comunes no solo emanan de la referida legislación, sino de los documentos constitutivos de los Proyectos de Residenciales Turísticos. 23 LPRA sec. 6872. A su vez, según se dispone en la ley, este gravamen por imposiciones será exigible contra el titular de la unidad, aun cuando no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad. 23 LPRA sec. 6873. Conforme ello, “[n]ingún titular podrá eximirse de su obligación de pago de imposiciones mediante la renuncia al uso y disfrute de los elementos comunes o mediante el abandono de su unidad o del derecho sobre su unidad.” 23 LPRA sec. 6872. Además, cada imposición acarrea penalidades, cargos por demora o intereses, según se especifique en los documentos constitutivos del Complejo Turístico. 23 LPAR sec. 6872.

C. Servidumbres en Equidad

El tratadista Vélez Torres, nos expresa que el nacimiento de las servidumbres en equidad²¹ se remonta al Derecho anglosajón, por medio del cual, se estableció su génesis en el principio de enriquecimiento injusto. J. R. Vélez Torres, *Curso del Derecho Civil*,

²¹ El Código Civil vigente acoge a las servidumbres en equidad y las denomina como “restricciones voluntarias.” De este modo, lo dispone el artículo 813 con lo siguiente: “Son restricciones voluntarias de carácter real aquellas limitaciones de uso, construcción, y ornato o fines análogos que se imponen a las fincas y que cumplen con los requisitos dispuestos en el siguiente artículo.” 31 LPRA sec. 8081.

San Juan, Puerto Rico, Centro Gráfico del Caribe, Inc., Ed. 1995, T. II, pág. 402. Posteriormente, las servidumbres en equidad fueron integradas a nuestro ordenamiento jurídico a través del caso de *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913). Para la realización de tal adopción, el Tribunal Supremo tomó como ejemplo la jurisprudencia sobre equidad del Derecho norteamericano. Desde su anexión, la referida figura jurídica ha tomado forma dentro de nuestro sistema de derecho por vía de pronunciamientos jurisprudenciales. En vista de ello, el caso de *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 250 (1959)., definió las servidumbres en equidad como “[c]láusulas 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.” Asimismo, estas son constituidas de forma unilateral por el urbanizador, con el propósito de “[p]reservar la configuración arquitectónica o urbanística de dicho proyecto al igual que la belleza, comodidad y seguridad del reparto residencial.” *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, 208 DPR 310, 327 (2021).

En lo que compete a su desarrollo jurisprudencial, se han establecido los siguientes requisitos para su existencia y validez: 1) las limitaciones de las servidumbres en equidad deberán ser razonables; 2) establecerse como parte de un plan general de mejoras; 3) constar de forma específica en el título de la propiedad; e 4) inscribirse en el Registro de la Propiedad.²² *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, supra; *Park Tower, S.E. v. Registradora*, 194 DPR 244 (2015). De otro lado, las antes expuestas condiciones restrictivas se asemejan a las servidumbres legisladas en nuestro ordenamiento civil, en lo que se refiere a la relación de servidumbres

²² El Código Civil de 2020, añade el requisito de que las restricciones voluntarias deben ser compatibles con la política pública sobre uso de terrenos. 31 LPRA sec. 8082.

recíprocas. En específico, cada finca es predio sirviente a la vez que dominante respecto a las demás fincas gravadas.

A su vez, las restricciones voluntarias debidamente constituidas tienen eficacia real y por ello surten efecto contra terceros. *Dorado del Mar v. Weber et als.*, 203 DPR 31 (2019). Ello implica que, las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad gravan los predios para los futuros adquirentes, quienes al obtener algunas de las fincas gravadas aceptan someterse a las referidas servidumbres en equidad. *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, supra. No obstante, estas restricciones voluntarias pueden modificarse o extinguirse. Siendo así, el Tribunal Supremo ha expresado que existen varios escenarios para su extinción o modificación. En particular, se encuentran los siguientes: 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 sirvientes y dominantes (confusión); 4) por expropiación forzosa del predio sirviente si los gravámenes en equidad son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado; 5) 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; 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 imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre. *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, supra; *Dorado del Mar v. Weber et als.*, supra.

D. Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, Los Terrenos Sumergidos bajos estas y la Zona Marítimo Terrestre.

El Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, Los Terrenos Sumergidos bajos estas y la Zona Marítimo Terrestre, del 29 de diciembre de 1992, (en adelante, Reglamento 4860), preceptúa que “[l]os usos que requieran la ejecución de obras e instalaciones solo podrán ampararse en la existencia de autorizaciones o concesiones.” Artículo 1.4 (A). Además, establece como regla general que “[ú]nicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre por aquellas actividades o instalaciones que se determine son dependientes del agua, y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.” *Íd.* En vista de ello, el Reglamento 4860 define el término zona marítimo terrestre como

[E]l espacio de las costas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales, en donde las mareas no son sensibles, e incluye los terrenos ganados al mar, las accesiones y aterramientos que ocasiona el mismo y los márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas. Artículo 2.108.

En cuanto a lo que se considera como una actividad o instalación dependiente del agua, el antes expuesto reglamento, hace referencia a aquellas que “[r]equieran acceso directo a, o ser ubicadas en bienes de dominio público marítimo-terrestre, y que, por lo tanto, no pueden estar localizados en un lugar distinto.” Art. 6.1. Entre los aprovechamientos dependientes del agua se encuentran las marinas. A tenor con ello, el Reglamento 4860 define el concepto de marina como una “[c]onstrucción con instalaciones y servicios múltiples para amarrar, atracar, varar, anclar, abastecer o reparar embarcaciones.” Artículo 2.60. A su vez, el concepto de construcción contempla también lo que son las obras permanentes o irremovibles. Las mismas, se definen como “[c]ualquier obra hecha

por el hombre que se interesa permanezca adherida, en, o sobre o por debajo de bienes de dominio público marítimo-terrestre.”

Artículo 2.25. Entendiéndose también, como parte de los bienes de dominio público, y “[p]ara fines administrativos, los terrenos incorporados por el tenedor de una **concesión** para completar la superficie de la misma siempre y cuando así explícitamente se permita en la concesión otorgada por el Departamento.” Artículo 1.4(B). (Énfasis suplido).

De otra parte, el Reglamento 4860 define lo que es una concesión de la siguiente forma:

Consentimiento del Secretario, dado por escrito, para el aprovechamiento a largo plazo de bienes del dominio público marítimo-terrestre que conlleva la instalación o uso de construcciones permanentes o irremovibles. Artículo 2.20.

En relación con lo anterior, el reglamento establece que “[l]a otorgación de una autorización o concesión no confiere título sobre un inmueble ni autoriza que se cause daño a, o menoscaben los derechos propietarios de otros.” Artículo 5.4 (E). Ello, se debe a que se pretender proteger el interés público sobre las aguas superficiales y costaneras. No obstante, surge con claridad de una enmienda al presente reglamento 4860, introducida por el Reglamento 5207 de 1995²³ que:

El secretario podrá, por vía de excepción, hacer **concesiones** para autorizar el **uso privado de los bienes de dominio público** en el litoral costanero, por tiempo fijo, siempre que se trate de estructuras o edificaciones, que sean beneficiosas al interés público o estén relacionados con actividades científicas, educativas, de pesca, maricultura o **turísticas**. Artículo 5 Sección 5.11. (Énfasis nuestro).

Además, cabe resaltar que las concesiones pueden ser inscribibles en el Registro de la Propiedad. En ese sentido, tienen

²³ Cabe señalar que el Reglamento Núm. 4860 fue a su vez enmendado por el Reglamento Núm. 7828 el 11 de marzo de 2010 para añadir el Artículo 3.1.

publicidad registral con relación al derecho real concedido. Artículo 6.4.

De otra parte y atinente al recurso de epígrafe, a continuación, nos pronunciamos sobre el término escritura matriz y el alcance de la Escritura 2 sobre condiciones restrictivas en el complejo turístico en Palmas del Mar.

E. Escritura Número 2, sobre Condiciones Restrictivas del Complejo Turístico Palmas del Mar

La Ley Notarial de Puerto Rico, define el término de “escritura matriz” mediante la siguiente expresión:

Es escritura matriz la original que el Notario ha de redactar sobre el contrato o acto sometido a su autorización, firmada por los otorgantes, por los testigos instrumentales, o de conocimiento en su caso, firmada, signada, sellada y rubricada por el mismo Notario. Los instrumentos públicos comprenden las escrituras públicas y las actas, bien sea original o en copia certificada. 4 LPRA sec. 2031.

De igual modo, la Regla 19 del Reglamento Notarial establece que “[e]l contenido propio de las escrituras públicas son las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento y los contratos de todas clases.”

Ante este trasfondo, pasemos a la voluntad declarada en la Escritura de Condiciones Restrictivas que obra en autos. En lo pertinente, la referida escritura define lo que es un “lote comercial” de la siguiente forma:

A Commercial Lot Shall mean any unimproved parcel of land within the Properties, with the exception of Common Properties, Restricted Common Properties and Purchased Common Properties, intended for a commercial use as designated on the Master Plan.²⁴

A su vez, la mencionada escritura, incluye el concepto de “unidad comercial” dentro de lo que es un “lote comercial” y lo define de la siguiente manera:

A Commercial Unit Shall mean an improved Commercial Lot, for which a use or occupancy permit has been issued, designed and/or, utilized for any

²⁴ Véase, pág. 8 de la Escritura de Condiciones Restrictivas. Apéndice, pág. 301.

commercial or business enterprises serving residents and guests of the Palmas del Mar Development and/or the public, including but not limited to, business and professional and services, banks or other financial institutions, restaurants, hotels, motels, inns, theaters, lounges an gasolines stations...²⁵

De igual modo, la Escritura de Condiciones Restrictivas define lo que es un “plan maestro” con lo siguiente: “[S]hall mean and refer to the drawing which represents the conceptual plan of the company for the development of the Palmas del Mar Community.”²⁶ Vale destacar que, al momento en que la referida escritura definió lo que serían los “servicios e instalaciones deportivas,” incluyó, entre las referidas facilidades, a las designadas como parte de las mismas en el plan maestro del Complejo Turístico. Resulta pues, que entre las instalaciones designadas en el plan maestro se encuentran las marinas.²⁷

De otra parte, la Escritura de Condiciones Restrictivas contiene regulaciones sobre los convenios para evaluaciones de mantenimiento. Conforme a ello, especifica lo siguiente:

The Company and each Owner by acceptance of a deed, whether or not it shall be so expressed in any such deed or other conveyance, shall be deemed to covenant and agree to all the terms and provisions of this Declaration and to pay to the Association.²⁸

Asimismo, existe una serie de criterios para evaluar la obligación de pago de cada titular. Entre los lotes que tienen una descripción del cargo a cobrar, se encuentran las llamadas unidades comerciales. Para estas últimas, el gravamen se evalúa de la siguiente manera: “[Shall be assessed at the rate of one (1) Residential Assessment Unit per on-thousand (1,000) square feet or fraction thereof (i.e. If a Commercial Unit is 875 square feet, it will be assessed based on one <1> Residential Assessment Unit).

²⁵ Véase, págs. 8 y 9 de la Escritura de Condiciones Restrictivas. Apéndice, págs. 301 y 302.

²⁶ Véase, pág. 10 de la Escritura de Condiciones Restrictivas. Apéndice, pág. 303.

²⁷ Véase, pág. 8 de la Escritura de Condiciones Restrictivas. Apéndice, pág. 301.

²⁸ Véase, pág. 22 de la Escritura de Condiciones Restrictivas. Apéndice, pág. 315.

Cabe destacar que, la Escritura de Condiciones restrictivas contiene una lista limitada de los bienes y propiedades exentas del pago relacionado a las cuotas de mantenimiento, entre las cuales se encuentran las siguientes: (a) the grantee in conveyances made for the purpose of granting utility easements; (b) all Common Properties and Restricted Common Properties as defined in Article II hereof; (c) property owned by the Company or an affiliate of the company which is used for any of the following purposes: (1) in the maintenance and service of facilities within the properties; (2) utilities, community halls, community facilities, community lots, operating farms and/or animal pastures, swamp conservancies, non-profit educational facilities, non-profit medical centers, facilities of non-profit associations and/or corporations and charitable institutions.²⁹

F. Cantidad líquida y exigible

Resulta que únicamente se pueden reclamar por vía judicial las deudas vencidas, líquidas y exigibles. *RMCA v. Mayol Bianchi*, 208 DPR 100 (2021). Una deuda es líquida cuando la cantidad que se debe es cierta y determinada. *Íd; Ramos y otros v. Colón y otros* 153 DPR 534 (2001). Específicamente, la jurisprudencia ha definido el vocablo “líquida” como el saldo o residuo de cuantía cierta que surge de la comparación del cargo con la data. Por su parte, el término “exigible,” ha sido concebido como aquel que puede demandarse su cumplimiento. *RMCA v. Mayol Bianchi*, supra. Así pues, para que una deuda sea líquida y exigible debe estar vencida. Por último, debe ser verificada por al menos una de las partes y ser aceptada expresa o implícitamente por la otra parte. *Íd.*

III

En el caso de autos, la parte apelante adujo que erró el foro primario al determinar que era responsable del pago de cuotas de mantenimiento a favor de la parte apelada, debido a su operación

²⁹ Véase, pág. 27 de la Escritura de Condiciones Restrictivas. Apéndice, pág. 320.

de una marina localizada en la zona marítimo terrestre de Palmas del Mar. A su vez, agregó que, erró el foro sentenciador al determinar que la evidencia presentada demuestra que la edificación donde se opera la marina le pertenece. De igual forma, alegó que, erró el foro recurrido al determinar que también debía satisfacer cuotas de mantenimiento por una franja de terreno dedicada al uso público y ubicada dentro de las instalaciones de Palmas del Mar. Finalmente, la parte apelante arguyó, como error del foro primario, el no autorizarle realizar un descubrimiento de prueba en cuanto a cómo la parte apelada computa las cuotas de mantenimiento adeudadas.

Luego de ejercer nuestra función revisora *de novo* concluimos, según la evidencia que obra en autos y los escritos cursados por las partes en el pleito, la procedencia del mecanismo procesal de la sentencia sumaria, toda vez que no existe controversia material de hechos. Además, en sus respectivos petitorios sumarios, las partes han acreditado cumplimiento con las formalidades requeridas por la normativa antes expuesta. Ante ello, colegimos que el foro primario no incidió en su determinación sumaria y la aplicación del derecho aplicable, la cual correctamente se sustenta con la totalidad de los documentos que obran en autos. Veamos.

Al examinar el primer planteamiento de error es preciso señalar que, según se establece en la Ley 172-2009, *supra*, los Complejos Turísticos son comunidades planificadas, las cuales, entre otros, incluyen instalaciones turísticas como marinas y establecimientos de venta al detal. La inclusión de las marinas como parte de los Complejos Turísticos, no solo se estableció de forma estatutaria, sino que formó parte del Plan Maestro del Complejo Turístico de Palmas del Mar, según se expresó en la Escritura de Condiciones Restrictivas del referido complejo y según también fue mencionado por ambas partes en los escritos presentados. En particular, la propia parte apelante menciona que en las

proyecciones de Palmas del Mar se contemplaron las marinas. Por tanto, no existe controversia en el hecho de que la marina que opera la parte apelante es parte del Complejo Turístico de Palmas del Mar. En cuanto, a la ubicación de la marina, ambas partes han expresado que la misma está enclavada en zona marítimo terrestre. Ello, no es óbice de que la marina sea parte de las instalaciones del Complejo Turístico, ya que las marinas por su naturaleza, según consta en el “Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, Los Terrenos Sumergidos bajos estas y la Zona Marítimo Terrestre,” no pueden tener otra ubicación, puesto que su actividad es dependiente del agua. A la luz de ello, se supera el primer escollo de obligación de pago de la parte apelante, debido a que las marinas forman parte del Complejo Turístico y el lugar de su construcción es por obligación en una zona marítimo-terrestre, ya que su naturaleza fuera trastocada si la misma hubiese sido construida en un terreno no aledaño al agua.

Ante ese cuadro, corresponde discutir la titularidad de la parte apelante respecto a las instalaciones que conforman la marina objeto de este litigio. Según se dispuso en la Ley 172-2009, *supra*, existe una obligación de pago de cuotas de mantenimiento, aun en los casos en que una persona no sea titular registral del bien gravado por restricciones voluntarias. Incluso, para que surja una obligación de pago de los gastos de mantenimiento, solo basta ser el tenedor de un derecho de propiedad de alguna de las partes que integran una unidad. Entendiéndose la unidad como una construcción objeto de un aprovechamiento independiente, tal cual surge del expediente que, la parte apelante se aprovecha económicamente de sus instalaciones enclavadas en zona marítimo-terrestre. Además, la única vía en que se puede construir y usar una marina es mediante la otorgación de una concesión por parte del administrador de la zona marítimo-terrestre, es decir, el Estado

Libre Asociado de Puerto Rico por conducto del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Por tanto, aunque una concesión no conceda titularidad sobre la zona marítimo-terrestre, si puede contemplar el uso privado de los bienes de dominio público en actividades turísticas, tal cual lo ostenta la parte apelante.

Indistintamente lo anterior, las llamadas restricciones voluntarias fueron acogidas dentro del sistema jurídico para evitar el enriquecimiento injusto. Su objetivo, como fue expuesto, es preservar la configuración arquitectónica o urbanística del proyecto creado, así como su belleza, comodidad y seguridad. Al ser de esa forma, la parte apelante, con las propiedades que conforman el Yacht Club, obtiene beneficios de seguridad, de instalaciones de rescate de emergencia y de las comodidades creadas en el Complejo Turístico para atraer visitantes mediante su estética y diseño arquitectónico en general. Ante ello colegimos que, la normativa antes expuesta sostiene el análisis y determinación del TPI sobre este particular por lo que el primer no se cometió.

En el segundo planteamiento de error, la parte apelante, objeta que le pertenezca la edificación donde se opera la marina. Sin embargo, la parte apelante no solo se beneficia de la operación de una marina. Una marina, según el “Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, Los Terrenos Sumergidos bajos estas y la Zona Marítimo Terrestre,” se define como una “construcción con instalaciones y servicios múltiples para amarrar, atracar, varar, anclar, abastecer o reparar embarcaciones.” En el caso de marras, la parte apelante también tiene otros aprovechamientos económicos, los cuales incluyen un edificio de varios niveles, con oficinas administrativas, un “casual dining restaurant,” un “lounge,” una “marine convenience shop,” una “boutique,” y una “marine store.” Los antes mencionados constituyen unidades comerciales, según se

define en la Escritura de Condiciones Restrictivas, las cuales, contemplan a los restaurantes y negocios comerciales que le sirven a los residentes y visitantes del Complejo Turístico. Estos tipos de lotes comerciales, como el que se beneficia monetariamente la parte apelante, no están exentos del pago de cuotas de manteamiento. Ante esa realidad, cabe enfatizar que la parte apelante no solo obtiene un aprovechamiento del uso de terrenos marítimos-terrestres, sino que también se favorece y ha explotado económicamente los establecimientos comerciales que conforman el Yacht Club.

De otra parte, al examinar el documento denominado “Bill of Sale,” aparece como parte compradora The Yacht Club. En el mismo, se le transmiten todos los títulos, derechos, intereses y obligaciones sobre los permisos, endosos y licencias para el proyecto de la marina de **Palmas del Mar**, así como la concesión que ostenta. Además, el propio documento establece que se le transfiere la propiedad a la parte apelante, libre de todo gravamen, salvo una lista limitada de gravámenes, la cual incluye cuotas de mantenimiento.³⁰ De igual modo, obra en el expediente un documento denominado “Office of the Executive Director,” mediante el cual se le otorga una exención contributiva a la parte apelante con relación a su **propiedad**, según se especifica en el referido documento. Además, cabe resaltar que en autos obra evidencia de que la parte apelante solicitó a la parte apelada, mediante comunicación escrita, abrir una cuenta de “Home Owner fees.” Reconocemos que, según surge del expediente, la parte apelante informa haberse retractado de tal proceder. No obstante, el conjunto de circunstancias que incluyen, la explotación económica por medio de la creación de unos establecimientos comerciales, el documento intitulado “Bill of Sale,” en el que se mencionan sus derechos y obligaciones adquiridas en calidad de compradora de la

³⁰ Apéndice pág. 235 (3c).

marina localizada en Palmas del Mar, las exenciones contributivas que solicitó en calidad de propietaria y la intención que tuvo de abrir una cuenta como propietaria de una instalación en Palmas del Mar, claramente constituyen actos de dominio con relación a la propiedad que conforma el denominado Yacht Club, incluyendo el referido edificio. Además, sería contradictorio de la parte apelante el presentarse como propietaria para obtener beneficios de exenciones contributivas, mientras que se distancia de la titularidad de sus pertenencias para efectos de pago por concepto de gastos de mantenimiento. El segundo error no se cometió.

Por otro lado, la parte apelante, plantea como error su obligación de pago de cuotas de mantenimiento con relación a una franja de terreno destinada a uso público dentro del Complejo turístico Palmas del Mar. Siendo así, es meritorio señalar que no está en controversia que la franja de terreno a la que se refiere la parte apelante no está sujeta al pago de cuotas de mantenimiento. Según fue discutido, la Escritura de Condiciones Restrictivas solo contempla un número limitado de propiedades que están exentas de cuotas de mantenimiento entre las cuales se encuentran las siguientes: (a) the grantee in conveyances made for the purpose of granting utility easements; (b) all Common Properties and Restricted Common Properties as defined in Article II hereof; (c) property owned by the Company or an affiliate of the company which is used for any of the following purposes: (1) in the maintenance and service of facilities within the properties; (2) utilities, community halls, community facilities, community lots, operating farms and/or animal pastures, swamp conservancies, non-profit educational facilities, non-profit medical centers, facilities of non-profit associations and/or corporations and charitable institutions. Al ser así, la referida franja de terreno es una propiedad de uso público no sujeta al pago de cuotas de mantenimiento. Además, la parte

apelada reitera en su *Oposición a Moción de Reconsideración* que no está cobrando cuotas de mantenimiento por dicha franja de terreno. Por tanto, la franja de terreno no está incluida en la acreencia de la parte apelada.

Finalmente, la parte apelante arguyó que erró el TPI al no permitirle realizar descubrimiento de prueba en cuanto a cómo la parte apelada computa las cuotas de mantenimiento. Al radicar la demanda de epígrafe, la parte apelada alegó que la parte apelante debía a la fecha de septiembre de 2018 la cantidad de \$102,795.00 en concepto de cuotas de mantenimiento. Posteriormente, en diciembre del año 2022, la parte apelada mediante una Moción en Cumplimiento de Orden anejó un documento denominado “PHA Debt Certificate,” en el cual estimó el balance adeudado por la parte apelante en la cantidad de \$158,781.29 y luego actualizó la cantidad debida por la parte apelante a la suma de \$184,309.25. De otra parte, según fue expresado en la Escritura de Condiciones Restrictivas, el cobro de cuotas de mantenimiento por las llamadas “unidades comerciales” se evalúa de la siguiente forma: “[Shall be assessed at the rate of one (1) Residential Assessment Unit per on-thousand (1,000) square feet or fraction thereof (i.e. If a Commercial Unit is 875 square feet, it will be assessed based on one <1> Residential Assessment Unit).”

Surge con claridad de los autos, que la parte apelante nunca ha satisfecho cuota alguna de mantenimiento. Por tanto, existe una deuda vencida, de la cual, la parte apelada puede exigir su cumplimiento. No obstante, en la *Sentencia Parcial* dictada por el TPI no se estableció la cuantía exacta a pagar por la parte apelante. Siendo así, reiteramos la obligación de la parte apelante de satisfacer cuotas de mantenimiento desde el momento que adquirió las propiedades que conforman al Yacht Club. Sin embargo, en aras de garantizar un debido proceso de ley autorizamos un descubrimiento

de prueba atinente a este asunto y luego, dentro de su sana discreción, el foro primario determinará si procede la celebración de una vista evidenciaria para dilucidar el monto de la deuda en concepto de cuotas de mantenimiento.

Conforme lo antes esbozado concluimos que, el foro primario actuó conforme a derecho al declarar ha lugar el petitorio sumario de Palmas del Mar Homeowners Association Inc. y denegar la solicitud del apelante. Siendo así, sostenemos el dictamen recurrido.

IV

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada y devolvemos el caso ante el Tribunal de Primera Instancia para la continuación de procedimientos ulteriores conforme lo aquí resuelto.

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

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