

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA DE MAYAGÜEZ**

**ASOCIACIÓN DE RESIDENTES
PARAÍSO DE MAYAGÜEZ, INC.**

Demandante

VS.

EVELYN VÁZQUEZ NIEVES

Demandada

CIVIL NUM.

SOBRE: INJUNCTION PRELIMINAR,
ACCIÓN CIVIL, DAÑOS Y
PERJUICIOS

PETICION DE INJUNCTION Y DEMANDA

AL HONORABLE TRIBUNAL:

Comparece la parte Demandante, representada por el Lcdo. Miguel A. Montalvo Delgado, quien muy respetuosamente **EXPONE, ALEGA Y SOLICITA:**

1. Que la parte demandante es una corporación sin fines de lucro debidamente inscrita y registrada en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico bajo el número de registro 42159; que su dirección postal y residencial es: 218 Calle Amistad, Urb. Paraíso de Mayagüez, Mayagüez, PR 00680-6200 y teléfono núm. 787-805-3700, con capacidad jurídica para demandar y ser demandado.

2. La parte Demandada Evelyn Vázquez Nieves, mayor de edad, soltera, propietaria, con dirección residencial y postal en Urb. Paraíso de Mayagüez, A-1 Calle Bondad, Mayagüez, Puerto Rico 00680; con capacidad jurídica suficiente para demandar y ser demandada.

3. La parte Demandante es una Asociación de Residentes cuyos miembros son los titulares de cada una de las propiedades que comprenden la Urbanización Paraíso ubicada en Mayagüez, Puerto Rico.

4. La Demandada es dueña de la siguiente propiedad inmueble:

----URBANA: Solar identificado con el número uno (1) del bloque 'A' de la Urbanización Paraíso del término municipal de Mayagüez, radicada en el Barrio Sábalo del término municipal de Mayagüez, Puerto Rico, con una cabida superficial de TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO CUATROCIENTOS SESENTA Y UN (374.461) METROS CUADRADOS, equivalentes a cero punto cero noventa y cinco (0.095) cuerdas. En lindes por el NORTE, en veinticuatro punto noventa y cuatro (24.94) metros, con el solar 'A' guión dos (A-2); por el SUR, en alineación de veintiuno punto

sesenta y un (21.61) metros, junto con un semi-arco de cinco punto cuarenta y dos (5.42) metros, con Uso Público I, identificado en el plano de inscripción como "Main Street"; por el ESTE, en once punto sesenta y cinco (11.65) metros, con Uso Público I, identificado en el plano de inscripción con el "NO. 2 Street"; por el OESTE, en quince punto cero cuatro (15.04) metros, con solar identificado en el plano de inscripción como "Facilidades Recreativas" del proyecto. Contiene una estructura residencial de dos (2) plantas, constando la segunda planta de cuatro (4) dormitorios cada uno con su correspondiente guardarropa, dos (2) baños y lavandería y la primera planta de sala, comedor, cocina, medio (1/2) baño y marquesina doble.-----

-----Gravado dicho solar con servidumbre soterrada de uno punto cincuenta y dos (1.52) metros de ancho, a todo lo largo de la colindancia Este, que es su frente a la calle, a favor de la Puerto Rico Telephone Company.-----

-----Sobre dicha servidumbre no podrá llevarse a cabo construcción alguna, no se podrá sembrar ni llevar a cabo actos que puedan ocasionar roturas o desperfectos o impedir el libre uso y disfrute de dicha servidumbre.-----

-----Consta inscrita al folio 198 del tomo 1,518 de Mayagüez, finca número 43,911, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Mayagüez.-----

5. En dicha propiedad existe una estructura destinada a vivienda en donde reside la demandada Evelyn Vázquez Nieves.

6. La Demandada adquirió a título privativo y estando soltera el 100% de la titularidad del inmueble antes descrito mediante escritura núm. 208 de Compraventa del 28 de diciembre de 2011 ante el notario Manuel E. Maldonado Pérez (**Exh. I**)

7. Esta propiedad está gravada por su procedencia a Condiciones Restrictivas de Uso y Edificación extensamente relacionada en la finca 9,188 e inscripción 14^a, mediante la Escritura núm. 145 otorgada en San Juan el 22 de marzo de 2004 ante el notario Sheilla E. Santos Camacho (**Exh. II**) y la Escritura núm. 99 Enmiendas otorgada en Guaynabo el 8 de marzo de 2007 misma notario debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad (**Exh. III**).

8. En dichas escrituras la Asociación tiene como parte de sus deberes, poderes, facultades, autoridad y obligación el supervisar y velar por el cumplimiento de las condiciones restrictivas que gravan a todas las propiedades y solares que comprenden la Urbanización Paraíso, de administrar todos los asuntos comunitarios de dicha Urbanización y de representar a los Residentes ante todos los foros pertinentes (**Exh. III**, pág 23, cláusula 23 (B13)).

9. En dichas escrituras todo Propietario y Residente de la Urbanización Paraíso viene obligado a cumplir las cláusulas de la escritura 99 y 145 de Enmienda y Reafirmación de Condiciones Restrictivas de Uso y Edificación de dicha Urbanización (**Exh. III**, pág 25, cláusula 25).

10. Como parte de las condiciones restrictivas que surgen de las escrituras antes mencionadas se desprende claramente del Registro de la Propiedad que las mismas gravan las Residencias, las Áreas Comunes, los Solares, las Facilidades y las Urbanización Paraíso en general de la siguiente forma:

- a. No se podrá construir, edificar, eregir, alterar, colocar o permitir estructura alguna en el solar que no sea la residencia...(Exh. III, pág 7, cláusula Décima (1) y (3))
- b. Cualquier ampliación y/o modificación y/o edificación accesoria efectuada en una residencia requerirá la autorización previa del Comité Arquitectónico y deberá guardar armonía con la arquitectura, topografía, altura y material de construcción de la residencia, según fueron construidas originalmente por el desarrollador (Exh. III, pág 8, cláusula Décima (2) y (5)).
- c. Bajo ningún concepto se podrán alterar las fachadas de las residencias (Exh. III, pág 8, cláusula Décima (5)).
- d. Cualquier estructura y/o modificación y/o edificación accesoria que un Propietario interese realizar o efectuar en las residencias, deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en dichas escrituras de Condiciones Restrictivas (Exh. III, pág 8, cláusula Décima (2)).
- e. Además de los requisitos de condiciones restrictivas deberá cumplir con todos aquellos requisitos impuestos por los Reglamentos de Zonificación y Construcción promulgados por la Junta de Planificación (Exh. III, pág 8, cláusula Décima (2) y (3)).
- f. No podrá construirse, edificar, eregir, modificar, ampliar, colocar ni alterar estructuras o residencia alguna en la urbanización hasta que los planos y las especificaciones de construcción hayan sido debidamente aprobados por el Comité Arquitectónico (Exh. III, pág 8, cláusula Décima (3)).
- g. Está prohibido expresamente a todo propietario de la urbanización construir o realizar cualquier tipo de trabajo que obstruya la lectura del contador eléctrico ubicado en la residencia (Exh. III, pág 8, cláusula Décima (13)).

- h. Todo propietario, residente familiar, invitado, ocupante y/o que utilice alguna residencia de la Urbanización Paraíso está obligada a cumplir con todas las condiciones restrictivas de dicha Urbanización (**Exh. III**, pág 16, cláusula Décima Segunda (12)).
- i. Las condiciones restrictivas afectan y gravan a todos los solares y residencias de la Urbanización (**Exh. III**, pág 16, cláusula Décima Tercera).
- j. No se modificará o alterará estructura o residencia alguna de la urbanización, hasta tanto los planos y especificaciones de construcción y el plano que muestre los cambios interesados, el diseño, la ubicación, los materiales a utilizarse y el término de la construcción, de la estructura o residencia que se interesa alterar o modificar hayan sido aprobados por el Comité Arquitectónico y aquellas Agencias Gubernamentales con jurisdicción (**Exh. III**, pág. 16 cláusula Décima Cuarta (3)).
- k. Se requiere que la aprobación del Comité Arquitectónico sea por escrito (**Exh. III**, pág. 16, cláusula Décima Cuarta (3 B)).

11. A principios de Abril de 2020 y estando las Agencias Gubernamentales cerradas por Orden Ejecutiva debido a la Pandemia COVID-19, la Demandada comenzó una construcción tipo modulo en cemento de una altura de dos pisos en la parte frontal de su residencia alterando totalmente la fachada de la misma, además de tapar y obstruir el acceso al contador de consumo de energía eléctrica de la AEE. Lo que también está en violación al Reglamento de dicha Agencia.

12. Para iniciar dicha construcción la Demandada no notificó a la Asociación de Residentes ni al Comité Arquitectónico, por lo que tampoco cumplió con el procedimiento de proveer plano de la obra a realizarse, permiso de OGPe ni pago de arbitrios de construcción.

13. Por consiguiente el Comité Arquitectónico nunca evaluó ni aprobó la construcción iniciada por la Demandada, según lo requiere las condiciones restrictivas que gravan la propiedad.

14. La Junta de Directores de la Demandante recibió quejas de otros Titulares sobre la construcción que estaba realizando la Demandada.

15. La parte Demandante le comunicó a la Demandada como titular sobre la existencia y los detalles de las condiciones restrictivas que gravaban la propiedad cuestionando la obra de construcción y solicitando información en cumplimiento con las condiciones restrictivas (**Exh. IV**).

16. El 30 de mayo de 2020 la Junta de Directores y el Comité Arquitectónico sostuvieron una reunión donde citaron a la Demandada y esta envió a un representante.

17. En dicha reunión se discutió los detalles de la obra de construcción que se estaba realizando en la residencia A-1 Calle Bondad propiedad de la Demandada y sobre las serias violaciones a las condiciones restrictivas de dicha construcción.

18. En dicha reunión el representante de la Demandada explicó por primera vez el alcance de la construcción y tanto la Junta como el Comité Arquitectónico determinaron que constituía un cambio de fachada.

19. De dicha reunión el Comité Arquitectónico rindió un Informe que le refirió a la Junta de Directores para su evaluación (**Exh. V**).

20. El 4 de junio de 2020 la parte Demandante le cursó a la Demandada una comunicación escrita detallando los pormenores de la reunión e informando que tanto la Junta como el Comité Arquitectónico no aprobaban los cambios de fachada ya en construcción de la propiedad A-1 Calle Bondad, ordenándole a detener inmediatamente dicha construcción y solicitándole que sometiera una nueva propuesta de construcción que cumpliera con las condiciones restrictivas para ser evaluada nuevamente (**Exh. VI**).

21. El 11 de junio de 2020 la Demandada contestó la misiva de la Junta y el Comité Arquitectónico informando que estaría consultando con su Ingeniero de Proyecto para evaluar la situación expuesta, pero que estaba en espera de la disponibilidad del Ingeniero (**Exh. VII**).

22. El 17 de junio de 2020 nuevamente la Junta de Directores y el Comité Arquitectónico le comunicó a la Demandada por escrito su disponibilidad a recibir una nueva propuesta de construcción que cumpliera con las condiciones restrictivas extendiéndole el término a 5 días adicionales para cumplir con dicho requerimiento, pero apercibiéndole que la obra tenía que continuar detenida (**Exh. VIII**).

23. El 29 de junio de 2020 la Demandada respondió por escrito a la Junta indicando que no estaba en disposición de reunirse con la Junta, que no había contraído ningún compromiso con la Junta y que próximamente anunciaría su decisión final sobre el reclamo de la Junta (**Exh. IX**).

24. El 2 de julio de 2020 la Junta nuevamente le comunica por escrito a la Demandada que no ha cumplido con el procedimiento establecido en la Escritura de Condiciones Restrictivas para la construcción y remodelación de una residencia en la Urb. Paraíso y por lo tanto la determinación de no aprobación y orden de paralización de la obra se mantienen vigentes (**Exh. X**).

25. Mientras tanto, la Demandada continuaba con el desarrollo de la construcción en abierta y clara violación a las condiciones restrictivas y a la determinación de la Junta de Directores de la parte Demandante (**Exh. XI fotos**).

26. De igual forma, y sin notificarlo a la Demandante, la Demandada de mala fe sometió una solicitud de permiso de construcción a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) con la firma del Ingeniero Alexis Rosado Moreno reconociendo que la construcción ya iniciado en la residencia A-1 Calle Bondad era una ilegal y peticionando la legalización de la misma (**Exh. XII**).

27. En dicha petición o solicitud se indujo a error a la Agencia al omitir informar que en dicha Urbanización existían unas condiciones restrictivas que requerían el cumplimiento de un procedimiento y la previa aprobación de la Asociación de Residente y/o el Comité Arquitectónico.

28. De igual forma y posterior a que la parte Demandante le indicara a la parte Demandada que la construcción que estaba realizando era ilegal y en violación a las Condiciones Restrictivas, ésta instaló un letrero en la obra anunciando el número de caso 2020-310387-CCO-004942 alegando que había sido aprobado por OGPe a pesar de que dicha Agencia estaban cerradas (**Exh. XIII**)

29. Con fecha del 1 de julio de 2020 la OGPe emitió un permiso de construcción bajo el caso núm. 2020-310387-PCOC-006795 sin conocer dicha Agencia de las condiciones restrictivas que gravan la propiedad A-1 Calle Bondad objeto de ese permiso.

30. El número original del letrero colocado en la obra no obedece ni es igual al número final de la Resolución emitida por OGPe.

31. Peor aun, la parte Demandada de mala fe nunca notificó a la parte Demandante de su solicitud de permiso a OGPe y tampoco notificó de la Resolución emitida por dicha Agencia.

32. El hecho de que la Demandada obtuviera un permiso de construcción de la Agencia Gubernamental pertinente, en este caso OGPe, no tiene el efecto ni el alcance de anular las restricciones privadas (condiciones restrictivas) que resultan incompatibles con el permiso (véase **Rodríguez v Twin Towers Corp.**, 102 DPR 355 (1974)).

33. La Demandada continua en una actitud desafiante y en abierta violación a las condiciones restrictivas que surgen de las escrituras 145 del 22 de marzo de 2004 y 99 del 8 de marzo de 2007 las cuales aparecen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad previo a la fecha en que ésta adquirió mediante compraventa la propiedad A-1 Calle Bondad de la Urb. Paraíso (**Exh. XIV**, estudio de título).

34. Que específicamente la construcción ilegal que está realizando la Demandada en su propiedad A-1 Calle Bondad de la Urbanización Paraíso viola las Condiciones Restrictivas de no alterar la fachada, no cumplir con el procedimiento de someter a la Junta de Directos y/o Comité Arquitectónico para su aprobación, no construir estructuras adicional en el solar de cada residencia y no tapar el contador de energía eléctrica, entre otras cosas.

35. De igual forma el tapar, obstruir o imposibilitar el acceso al contador de energía eléctrica es una clara violación al Reglamento de la Autoridad de Energía Eléctrica.

36. El Registro de la Propiedad constituye suficiente notificación y publicidad sobre las condiciones y gravámenes de la propiedad por lo que la Demandada conocía al momento de comprar lo que surgía del Registro con relación a dichas condiciones restrictivas (**Exh. XV**, copias del Registro).

37. Que según disponen las escrituras antes mencionadas la Asociación de Residentes tiene la capacidad legal (standing) para requerir a cualquier propietario que viole o intente violar las condiciones restrictivas referentes a cualquier edificación,

construcción, modificación o alteración que se lleve a cabo procurando que la misma sea corregida, subsanada o eliminada (**Exh. III**, pág. 18, cláusula Décimo Quinta y Décimo Sexto).

38. La cláusula Décimo Sexto de la escritura 99 (**Exh. III**) dispone:

Otros Remedios: Las restricciones aquí establecidas entrarán en plena fuerza y vigor en esta misma fecha y podrán ponerse en vigor a través de cualquier procedimiento judicial, en ley o equidad, o mediante el procedimiento administrativo que resulte pertinente o apropiado en virtud de las leyes o reglamentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico aplicables, o según dispongan. Tal procedimiento judicial o administrativo podrá ser iniciado, individualmente o en conjunto, por cualquier Propietario, por el Desarrollador, por el Comité Arquitectónico o por la Asociación de Residentes, contra la persona o personas que violaren o traten de violar cualquier disposición, restricción o condición de uso y edificación impuesta a la Urbanización, a las Residencias y a los Solares en virtud de esta escritura, bien sea para detener dicha violación, para obtener resarcimiento por daños y perjuicios, o ambos, incluyendo siempre el pago de honorarios de abogados y de peritos. Cualquier Propietario tendrá capacidad legal (standing) para radicar cualquier procedimiento, judicial o administrativo, incluyendo solicitudes de interdicto, para obligar a cualquier otro Propietario o Residente en contra del cual se lleve un procedimiento, tanto administrativo como judicial, por violación a las disposiciones de esta escritura, vendrá obligado al resarcimiento y pago de todos los gastos, costas y honorarios de abogados y peritos en que incurra la persona o entidad demandante, de esta última prevaler en los méritos.

39. Al amparo de la cláusula anterior, la parte Demandante reclama además en acción civil la suma de \$50,000.00 por concepto de daños y perjuicios toda vez que tanto la Junta de Directores como los Miembros de la Asociación entiéndase todos y cada uno de los Titulares de la Urbanización Paraíso están teniendo una pérdida de valor en el mercado de sus propiedades debido a la construcción ilegal que está realizando la Demandada y debido a que los actos de ésta ponen en peligro los estatutos adoptados por todos los titulares que constituyen la servidumbre en equidad.

40. Las Condiciones Restrictivas que se recogen en las escrituras 145 y 99 antes mencionadas constituyen servidumbres en equidad las cuales son consideradas como un contrato entre las partes las cuales, por lo que quienes adquieren posteriormente la propiedad gravada conocen las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad y al adquirir aceptan someterse a éstas (**Residentes Parkville v Díaz**, 159 DPR 374 (2003)). (**Exh. III**, pág. 3, cláusula Séptimo)

41. Las Condiciones Restrictivas tienen como propósito garantizar el carácter residencial permanente del vecindario de la Urbanización y preservar el valor a largo plazo en el mercado de bienes inmuebles de las Residencias de la Urbanización,

protegiendo al máximo a los propietarios y residentes de la urbanización contra usos o alteraciones no armoniosos o no autorizados de los terreno, Residencias, Solares, Áreas Comunes y Facilidades que componen la Urbanización. (**Exh. III**, pág. 3, cláusula Séptimo)

42. Todas y cada una de dichas condiciones restrictivas que fueron incluidas en las escrituras 145 y 99 antes mencionadas fueron declaradas y establecidas como servidumbres en equidad, in rem, en beneficio y obligación de la Urbanización, de la Urbanización en sí y de cada una de las residencias y solares que conforman y componen la Urbanización Paraíso. (**Exh. III**, pág. 3, cláusula Séptimo)

43. Que la Demandada continua la obra ilegal que esta construyendo en su propiedad A-1 Calle Bondad de la Urbanización Paraíso por lo que la parte Demandante no tiene otro remedio o recurso legal disponible que no sea el mecanismo del Injunction preliminar y permanente solicitando una orden de paralización con cese y desista de dicha construcción.

44. Que los Demandantes en representación de todos los Residentes y titulares de la Urbanización El Paraíso están en un riesgo inminente toda vez que dicha construcción que realiza la Demandada atenta contra la integridad arquitectónica y el valor de cada una de las residencias, además de que constituye una abierta y clara violación a los acuerdos y el pacto establecido en las escrituras de Condiciones Restrictivas poniendo en riesgo y peligro el orden y uniformidad social, procesal y arquitectónico acordado entre las partes.

45. Que además se reclama se ordene a la parte Demandada a destruir la estructura ya construida y que constituye una clara violación a las Condiciones Restrictivas, de forma tal que restituya la fachada y la residencia A-1 Calle Bondad a su estado original, todo esto a costa y pago por la Demandada.

46. De igual forma se solicita que se condene a la parte Demandada a pagar a la parte Demandante las costas, gastos y honorarios de abogado por la suma de \$30,000.00 y cualquier otro gasto en que el Demandante tenga que incurrir como parte de la litigación de este caso.

POR TODO LO CUAL, se solicita muy respetuosamente a este Honorable Tribunal que acoja este procedimiento de Injunction declarando CON LUGAR el mismo,

ordenando la celebración de una vista inmediatamente dentro de los próximos 10 días para determinar y ordenar el cese y desista a la Demandada con relación sus actos de invasión y construcción. Además, que se continúe bajo un procedimiento sumario de acción civil por la reclamación de daños y perjuicios para que luego de culminado el trámite pertinente se condene a la parte Demandada al pago de la suma de \$50,000.00 a favor de la parte Demandante más la suma de \$30,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

En Mayagüez, Puerto Rico a 16 de julio de 2020.

f/ LCDO. MIGUEL A MONTALVO DELGADO
171 CALLE DR. RAMON E. BETANCES SUR
MAYAGUEZ, PUERTO RICO 00680-4064
TEL. 787-833-5080 / FAX 787-805-2147
montalvoyarro@gmail.com