

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE HUMACAO

PALMAS DEL MAR HOMEOWNERS
ASSOCIATION, INC.;
RITA MOLINELLI

Demandantes

vs.

PALMAS DEL MAR PROPERTIES, INC.;
CANDELERO POINT PARTNERS, INC.;
THE MARBELLA CLUB HOMEOWNERS
ASSOCIATION, INC.

Demandados

CIVIL NÚM. HSCI200 600442
(2008)

SOBRE: Incumplimiento de
Servidumbres en Equidad; Acceso y Uso
a la Playa y a Bienes Comunes; Nulidad
y Rescisión de Contrato; Daños por
Incumplimiento de Contrato

DEMANDA

AL HONORABLE TRIBUNAL:

COMPARECEN las demandantes, Palmas del Mar Homeowners Association, Inc. ("PHA") y Rita Molinelli, por conducto de la representación legal que suscribe, y a este Honorable Tribunal muy respetuosamente expone y solicita:

I. LAS PARTES

1. La codemandante, PHA, es una corporación sin fines de lucro, debidamente organizada al amparo de las Leyes del Estado Libre Asociado, cuyos miembros son los dueños de propiedades en Palmas del Mar en Humacao. Su dirección es PO Box 9027, Humacao, PR 00792-9027.
2. La codemandante, Rita Molinelli es una persona natural, propietaria y residente de la comunidad Palmas del Mar en Humacao. Su dirección es 295 Palmas Inn Way, Suite 134, Humacao, PR 00791.
3. La codemandada Palmas del Mar Properties, Inc. ("PDMPI") es una corporación con fines de lucro organizada al amparo de las Leyes del Estado Libre Asociado, desarrolladora de la comunidad Palmas del Mar en Humacao. Su dirección es Box 2020, Humacao, PR 00792-2020.
4. La codemandada Candeleró Point Partners, Inc. ("CPPI"), es una corporación con fines de lucro organizada al amparo de las Leyes del Estado Libre Asociado. Su dirección es PMP 363, Palmas Inn Way, Ste. 130, Humacao, PR 00791.

6 ABR 21 10:30 AM

ASISTENTE CIVIL

5. La codemandada The Marbella Club Homeowners Association, Inc. ("MCHA"), es una corporación sin fines de lucro organizada al amparo de las Leyes del Estado Libre Asociado. Su dirección es Cond. Cristamar, Apt. 256, Ocean Drive 200, Humacao, PR 00791.

II. LOS HECHOS

A. Comunidad Palmas del Mar y Régimen de Servidumbres en Equidad

6. La comunidad Palmas del Mar en Humacao comprende unas 3,000 cuerdas de terrenos que colindan con la playa, tienen acceso controlado y en las cuales se han desarrollado múltiples residencias, condominios, campos de golf y otras amenidades turísticas.

7. Al presente, la comunidad Palmas del Mar está compuesta por aproximadamente 2,800 unidades de vivienda.

8. El 14 de septiembre de 1972, mediante la Escritura Núm. 13 ante el Notario Guillermo A. Nigaglioni, se constituyó un régimen de restricciones y servidumbres en equidad (en adelante el "Régimen de Servidumbres en Equidad") sobre los terrenos que componen la comunidad Palmas del Mar.

9. El Régimen de Servidumbres en Equidad de Palmas del Mar fue enmendado y reformulado, quedando en vigor la última enmienda constituida el 27 de agosto de 1997 mediante la Escritura Núm. 2 ante el Notario Rafael Cuevas Kuinlam.

10. De conformidad con el Régimen de Servidumbres en Equidad, aquellos terrenos que se designen en el Plan Maestro como áreas naturales, caminos, carreteras y parques, entre otros, se consideran propiedad común de los miembros de PHA.

11. De conformidad con el Régimen de Servidumbres en Equidad, PDMPI está impedida de transferir la titularidad de las áreas comunes terceros que no sean las agencias gubernamentales pertinentes o PHA.

B. Planes Maestros de Palmas del Mar

12. En 1977 la Junta de Planificación ("JP"), a solicitud de PDMPI o de sus antecesores en derecho, aprobó un Plan Maestro para regir el desarrollo de la comunidad Palmas del Mar bajo el número 70-012-URB (en adelante el "Plan Maestro").

13. Al aprobar el Plan Maestro, la JP impuso como condición *sine qua non* que se cumpla con proveer accesos a las playas de conformidad con las disposiciones del Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico, Reglamento Núm. 17 de la JP ("Reglamento 17") y demás leyes aplicables.

14. En enero de 1988, a solicitud de PDMPI o de sus antecesores en derecho, la JP aprobó una enmienda al Plan Maestro identificado con el número de consulta 70-012-URB, mediante la cual impuso a PDMPI la obligación de desarrollar, entre otras, las siguientes instalaciones para el beneficio de los miembros de la codemandante PHA: (1) áreas de parque de recreación pasiva y estacionamiento para 40 vehículos en la zona de la desembocadura del Río Candelero en un solar de 2.5 cuerdas (en adelante el "Parque Candelero"); (2) prolongar la calle pública existente hasta el área de estacionamiento público adyacente al Parque Candelero; (3) proveer accesos peatonales y accesos vehiculares a las playas.

15. En noviembre de 1998, a solicitud de la codemandada PDMPI, sin notificación a los dueños de propiedades en Palmas del Mar, miembros de PHA y sin celebración de vista pública, la JP aprobó otra enmienda al Plan Maestro, esta vez como parte de los trámites del caso identificado con el número de consulta 87-51-0490-JPU, y que lleva el nombre del proyecto El Morro.

16. En esta enmienda al Plan Maestro aprobada por la JP en noviembre de 1998, la JP aumentó la cabida del Parque Candelero a 3.3 cuerdas y estableció la obligación adicional de desarrollar allí estacionamientos para carros de golf.

17. El Parque Candelero es el único parque contemplado en el dicha área por el Plan Maestro de Palmas del Mar aprobado por la JP.

18. En mayo de 2000, la JP aprobó otra enmienda adicional al Plan Maestro de Palmas del Mar, dentro del caso de consulta del proyecto El Morro, mediante la cual designó como "parque" en dicho Plan Maestro una parcela de 3.3 cuerdas de terreno colindantes con el Río Candelero.

19. De conformidad con el Régimen de Servidumbres en Equidad de Palmas del Mar, la parcela de 3.3 cuerdas para el Parque Candelero se constituyó como propiedad común de los miembros de PHA.

C. Compraventa y Desarrollo de Marbella Club

20. En diciembre de 1998, la codemandada PDMPI vendió a la codemandada CPPI dos parcelas que fueron agrupadas, resultando en una finca con cabida de 10.29 cuerdas que ubica en el Barrio Candelero de Palmas del Mar.

21. La finca de 10.29 cuerdas que se describe en el párrafo 19 de esta Demanda, colinda con la playa y con la finca de 3.3 cuerdas objeto de las instalaciones del Parque Candelero .

22. Como parte del acuerdo de compraventa entre las codemandadas PDMPI y CPPI, CPPI se obligó a desarrollar, para el beneficio de todos los residentes miembros de PHA, las instalaciones comunales que PDMPI está obligada a desarrollar en el Parque Candelero de conformidad con el Plan Maestro, a saber, parque, estacionamiento para autos y estacionamiento para los carros de golf en el predio de 3.3 cuerdas, y además la prolongación y provisión de una calle para dar acceso al Parque Candelero en terrenos colindantes.

23. En 1999, a instancias de CPPI, ARPE aprobó los Permisos de Construcción para el desarrollo de un condominio de ciento ochenta y un (181) apartamentos conocido como "Marbella Club" en la finca de 10.29 cuerdas adquirida por CPPI que se describe en el párrafo 19 de esta Demanda.

24. Durante la construcción de Marbella Club, y no obstante las objeciones de la codemandante PHA, las codemandadas PDMPI y CPPI han impedido a los miembros de PHA libre acceso al área del Parque Candelero y han bloqueado el único acceso a la playa existente en dicha área, colocando los vagones utilizados en la construcción de Marbella Club en terrenos del Parque Candelero.

25. Por información y creencia, y sujeto a verificación por un agrimensor certificado, las codemandadas CPPI y MCHA han construido en y están utilizando para fines privados, parte de la playa que colinda con el desarrollo Marbella Club.

26. El desarrollo Marbella Club obstaculiza e impide que camiones de bomberos, ambulancias, camiones de rescate, vehículos de seguridad y demás vehículos de motor tengan acceso al parque y a la playa que ubica en el área aledaña a Marbella Club, en detrimento de la seguridad de los miembros de PHA.

D. El Fallido Desarrollo del Parque Candelero

27. El 17 de febrero de 2006, la codemandada PDMPI notificó a la codemandante PHA que en esa misma fecha, PDMPI le vendió a la codemandada MCHA la finca de 3.3 cuerdas en la que PDMPI se obligó a desarrollar el Parque Candelero.

28. La compraventa de la finca de 3.3 cuerdas de PDMPI a MCHA se realizó por el precio de un dólar (\$1.00) y sin el consentimiento de PHA, en violación al Régimen de Servidumbres en Equidad y lo requerido por la JP en sus Resoluciones.

29. Por información y creencia, y sujeto a verificación por un agrimensor certificado, las codemandadas CPPI y MCHA están utilizando para fines privados parte de la parcela de 3.3 cuerdas designada como área común o Parque Candelero en el Plan Maestro de Palmas del Mar.

30. Como parque, las codemandadas solamente han desarrollado un pequeño bohío y un columpio, el cual designaron "The Park of Marbella", en una porción de aproximadamente una cuerda que forma parte de la parcela de 3.3 cuerdas designada como área común o Parque Candelero en el Plan Maestro de Palmas del Mar.

31. Las instalaciones que se describen en el párrafo 29 de esta Demanda construidas en el área designada para el Parque Candelero, no cumplen con lo requerido por la JP en el Plan Maestro.

32. Las instalaciones que se describen en el párrafo 29 de esta Demanda construidas en el área designada para el Parque Candelero, tampoco cumplen con lo requerido por el Régimen de Servidumbres en Equidad de Palmas del Mar.

33. Las codemandadas utilizan las instalaciones que se describen en el párrafo 29 de esta Demanda para fines privados y de manera exclusiva, en detrimento de los derechos de los miembros de PHA.

34. Las instalaciones construidas en los terrenos designados como Parque Candelero -bohío y columpio, sin instalaciones sanitarias - no son suficientes para servir a los miembros de PHA, que agrupa aproximadamente 2,800 unidades de vivienda.

35. Durante todo el desarrollo del proyecto Marbella Club, CPPI ha utilizado terrenos del Parque Candelero para la construcción de Marbella Club, impidiendo el acceso de los residentes y del público en general al referido Parque y afectando el

desarrollo del mismo según lo requerido por el Régimen de Servidumbres en Equidad de Palmas del Mar y las Resoluciones de la JP.

E. Impedimento de Acceso a la Playa y al Parque Candelero

36. Las codemandadas han obstaculizado e impedido que los miembros de PHA tengan acceso a la playa aledaña a Marbella Club, impidiendo que éstos usen y disfruten de dicho bien de dominio público.

37. Las codemandadas han obstaculizado e impedido que los miembros de PHA tengan acceso al Parque Candelero, impidiendo que éstos usen y disfruten de dicha área común.

38. A la fecha del presente escrito, las codemandadas no han provisto los accesos peatonales y vehiculares acordados según el Plan Maestro aprobado por la JP y el Régimen de Servidumbres en Equidad y requeridos por el Reglamento 17 y demás leyes aplicables.

III. PRIMERA CAUSA DE ACCIÓN

39. Se incorporan por referencia las alegaciones contenidas en los párrafos 1 al 38 de esta Demanda en relación a esta causa de acción.

40. La codemandada PDMPI ha incumplido y continúa incumpliendo con su obligación de proveer accesos peatonales y vehiculares a la playa, según requerido por el Plan Maestro y por el Régimen de Servidumbres en Equidad.

41. El incumplimiento de PDMPI con su obligación de cumplir con lo requerido por el Plan Maestro y por el Régimen de Servidumbres en Equidad ha causado y continúa causando a las demandantes daños que ascienden a una suma no menor de \$100,000 por miembro de PHA.

IV. SEGUNDA CAUSA DE ACCIÓN

42. Se incorporan por referencia las alegaciones contenidas en los párrafos 1 al 38 de esta Demanda en relación a esta causa de acción.

43. PDMPI, CPPI y MCHA están obligadas a proveer accesos a la playa a los miembros de PHA, según requerido por el Reglamento 17 y demás leyes aplicables.

44. El incumplimiento de PDMPI, CPPI y MCHA en su obligación de proveer accesos a la playa en virtud del Reglamento 17 y demás leyes aplicables ha causado a

las demandantes y continúa causando daños irreparables a los miembros de PHA, quienes adquirieron sus propiedades con la expectativa del disfrute de la playa.

V. TERCERA CAUSA DE ACCIÓN

45. Se incorporan por referencia las alegaciones contenidas en los párrafos 1 al 38 de esta Demanda en relación a esta causa de acción.

46. La compraventa de la parcela de 3.3 cuerdas entre las codemandadas PDMPI y MCHA es ilegal debido a que la misma se hizo sin el consentimiento de los miembros de PHA.

47. El contrato mediante el cual PDMPI vendió a MCHA los terrenos del Parque Candelero es nulo por estar dichos terrenos dedicados a usos comunales según el Plan Maestro y el Régimen de Servidumbres en Equidad, en detrimento de los derechos de los miembros de PHA.

48. La actuación de PDMPI al vender a MCHA los terrenos del Parque Candelero ha causado y continúa causando a las demandantes daños que ascienden a una suma no menor de \$100,000 por miembro de PHA.

VI. CUARTA CAUSA DE ACCIÓN

49. Se incorporan por referencia las alegaciones contenidas en los párrafos 1 al 38 de esta Demanda en relación a esta causa de acción.

50. Las codemandadas han privatizado ilegalmente la playa y los accesos a la playa, en detrimento de los derechos de los miembros de PHA.

51. La actuación de las codemandadas al privatizar ilegalmente la playa y los accesos a la misma ha causado y continúa causando a las demandantes daños irreparables que ascienden a una suma no menor de \$100,000 por miembro de PHA.

VII. SÚPLICA

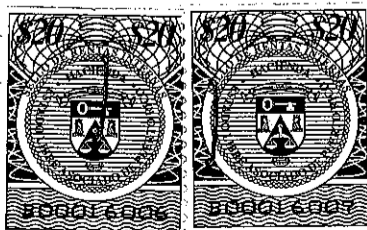
POR TODO LO CUAL, muy respetuosamente se solicita que este Honorable Tribunal declare Ha Lugar la presente Demanda y en su consecuencia:

(1) ordene a PDMPI a proveer accesos peatonales y accesos vehiculares a la playa, en cumplimiento con los requisitos del Plan Maestro, el Régimen de Servidumbres en Equidad, el Reglamento 17 y demás leyes aplicables;

- (2) anule el contrato de compraventa mediante el cual PDMPI vendió a MCHA la parcela de 3.3 cuerdas objeto del Parque Candelero;
- (3) emita una Orden contra las codemandadas para que éstas desalojen la porción de la playa pública que están ocupando;
- (4) emita una Orden contra las codemandadas para que éstas desalojen la porción que ocupan en la finca de 3.3 cuerdas designada para el Parque Candelero;
- (5) ordene a las codemandadas construir las instalaciones comunales del Parque Candelero en la parcela de 3.3 cuerdas designada para ello en el Plan Maestro que sean suficientes para los miembros de PHA, incluyendo sin limitarse a áreas de parque de recreación pasiva, estacionamiento para 40 vehículos y estacionamientos suficientes para carros de golf con sus respectivos servicios públicos;
- (6) ordene a las codemandadas prolongar la calle pública existente hasta el área de estacionamiento público adyacente al Parque Candelero;
- (7) ordene a las codemandadas construir accesos peatonales y accesos vehiculares a las playas;
- (8) ordene a las codemandadas a resarcir los daños sufridos por los miembros de PHA como consecuencia de la falta de cumplimiento con sus obligaciones relacionadas a las instalaciones comunales y a los accesos a la playa;
- (9) imponga a las codemandadas el pago de una suma razonable de honorarios de abogado, las costas del presente pleito y cualquier otro remedio que en derecho proceda.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 21 de abril de 2006.



Vionette Benítez Quiñones Col. Núm. 8739
María L. Martínez Lamadriz Col. Núm. 13869
MUÑOZ BONETA BENITEZ PERAL & BRUGUERAS
 P.O.Box 191979
 San Juan, Puerto Rico 00919-1979
 Tel. (787) 751-9393
 Fax (787) 751-0910

Por: *Vionette Benítez Quiñones*
 Vionette Benítez Quiñones

Por: *María L. Martínez Lamadriz*
 María L. Martínez Lamadriz