

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA DE SAN JUAN

ONR&D 22MAR13 PM0156

CALIDAD DE VIDA VECINAL , INC

CASO NUM: K PE2011-3343
SALON: 0904

DEMANDANTE
VS.

HOSTERIA DEL MAR, INC

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES
INJUNCTION - ARPE
CAUSAL/DELITO

DEMANDADO

LIC. RIVERA DE JIMENEZ MARIA DE L
PO BOX 364966
SAN JUAN, PR 00936-4966

N O T I F I C A C I O N

CERTIFICO QUE EN RELACION CON MOCION SOLIC RECONSIDERACION ----- EL DIA
14 DE MARZO DE 2013 EL TRIBUNAL DICTO LA ORDEN ----- QUE SE
TRANSCRIBE A CONTINUACION:

NOTA: SE INCLUYE ORDEN.

FDO. ANGEL R. PAGAN OCASIO
JUEZ

CERTIFICO ADEMAS QUE EN EL DIA DE HOY ENVIE POR CORREO COPIA DE ESTA
NOTIFICACION A LAS SIGUIENTES PERSONAS A SUS DIRECCIONES INDICADAS, HABIENDO
EN ESTA MISMA FECHA ARCHIVADO EN LOS AUTOS COPIA DE ESTA NOTIFICACION.

PORRATA DORIA LEONOR
EDIF FIRST BANK
1519 AVE PONCE DE LEON STE 717
SAN JUAN, PR 00909-1718

CARTAYA BRAO JORGE A
PO BOX 9023557
SAN JUAN, PR 00902-3557

CRUZ CARABALLO CELIO
PO BOX 191979
SAN JUAN, PR 00919-1979

PAVIA VIDAL LUIS M
PO BOX 70244
SAN JUAN, PR 00936-8244

ROVIRA GANDARA ERNESTO M
PMB 767
1357 AVE LUIS VIGOREAUX
GUAYNABO, PR 00966

THILLET CORREA ADA DEL CARMEN
PO BOX 41266
SAN JUAN, PR 00940-1266

SAN JUAN, PUERTO RICO, A 20 DE MARZO DE 2013

LCDA. REBECCA RIVERA TORRES

SECRETARIO

POR: CLARIBEL RIVERA ZABALA

SECRETARIO AUXILIAR

O.A.T.750-NOTIFICACION DE RESOLUCIONES Y ORDENES
WWW.RAMAJUDICIAL.PR/TELETRIBUNALES (787) 759-1888/ISLA 1-877-759-1888 LIBRE DE COSTO

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
CENTRO JUDICIAL DE SAN JUAN
SALA SUPERIOR**

CALIDAD DE VIDA VECINAL, INC. y OTROS, DEMANDANTE, V. HOSTERIA DEL MAR, INC. y OTROS, DEMANDADOS.	CIVIL NUM. K PE2011-3343 SOBRE: INJUNCTION
--	--

ORDEN

Examinada la “**MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN**” radicada el 12 de marzo de 2013, a las 4:10 p.m., este Tribunal dictó el 14 de marzo de 2013, la siguiente orden que se transcribe a continuación:

- ✓ Se emite Sentencia Parcial Enmendada a los efectos de extender el horario de operaciones de la hospedería hasta la 1:00 a.m., en los días solicitados.
- ✓ En lo atinente a la imposición de honorarios de abogado, se impondrán al dictar sentencia final.
- ✓ Adviértase que la sentencia dictada es parcial y prístinamente refleja la conducta de la parte demandante durante esta fase del litigio.

Notifíquese:

**ÁNGEL R. PAGÁN OCASIO
JUEZ SUPERIOR**

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA DE SAN JUAN

CALIDAD DE VIDA VECINAL , INC
DEMANDANTE
VS.

HOSTERIA DEL MAR, INC
DEMANDADO

CASO:K PE2011-3343
SALON:0904

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES
INJUNCTION - ARPE
CAUSAL/DELITO

CRD 22MR13

LIC. RIVERA DE JIMENEZ MARIA DE L
PO BOX 364966
SAN JUAN, PR 00936-4966

NOTIFICACION DE SENTENCIA

Parcial Enmendada

EL SECRETARIO QUE SUSCRIBE NOTIFICA A USTED QUE ESTE TRIBUNAL HA DICTADO SENTENCIA EN EL CASO DE EPIGRAFE CON FECHA 14 DE MARZO DE 2013 , QUE HA SIDO DEBIDAMENTE REGISTRADA Y ARCHIVADA EN LOS AUTOS DE ESTE CASO, DONDE PODRA USTED ENTERARSE DETALLADAMENTE DE LOS TERMINOS DE LA MISMA.

Y, SIENDO O REPRESENTANDO USTED LA PARTE PERJUDICADA POR LA SENTENCIA, DE LA CUAL PUEDE ESTABLECERSE RECURSO DE APELACION, DIRIJO A USTED ESTA NOTIFICACION, HABIENDO ARCHIVADO EN LOS AUTOS DE ESTE CASO COPIA DE ELLA CON FECHA DE 20 DE MARZO DE 2013 .

PORRATA DORIA LEONOR
EDIF FIRST BANK
1519 AVE PONCE DE LEON STE 717
SAN JUAN, PR 00909-1718

CARTAYA BRAO JORGE A
PO BOX 9023557
SAN JUAN, PR 00902-3557

CRUZ CARABALLO CELIO
PO BOX 191979
SAN JUAN, PR 00919-1979

PAVIA VIDAL LUIS M
PO BOX 70244
SAN JUAN, PR 00936-8244

ROVIRA GANDARA ERNESTO M
PMB 767
1357 AVE LUIS VIGOREAUX
GUAYNABO, PR 00966

THILLET CORREA ADA DEL CARMEN
PO BOX 41266
SAN JUAN, PR 00940-1266

SAN JUAN, PUERTO RICO, A 20 DE MARZO DE 2013

LCDA. REBECCA RIVERA TORRES

SECRETARIO
POR: CLARIBEL RIVERA ZABALA

SECRETARIO AUXILIAR

O.A.T.704-NOTIFICACION DE SENTENCIA
WWW.RAMAJUDICIAL.PR/TELETRIBUNALES(787)759-1888/ISLA 1-877-759-1888 LIBRE DE COSTO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA DE SAN JUAN

CALIDAD DE VIDA VECINAL, INC.; CARLOS ESCRIBÁ; CONSUELO ABELLA ROIG; Y WILLIAM ACEVEDO Demandantes v. HOSTERÍA DEL MAR, INC.; Y YOUNG ENTERPRENEURS AND HOTELIERS, CORP. Demandadas MUNICIPIO DE SAN JUAN Interventor	CIVIL NÚM.: K PE2011-3343 SALA 904 SOBRE: ESTORBO PÚBLICO BAJO EL ARTÍCULO 277 DEL CÓDIGO DE ENJUICIAMIENTO CIVIL
---	---

SENTENCIA PARCIAL ENMENDADA

I.

A.R.P.O.

Pende ante nuestra consideración el cumplimiento con la Sentencia dictada por el hermano foro apelativo el 22 de noviembre de 2011, notificada el 30 de noviembre de 2011¹, mediante la cual se nos ordenó celebrar una vista evidenciaria en el presente caso a los fines de evaluar si los demandantes “podrían tener un remedio bajo las disposiciones del Artículo 277 del Código de Enjuiciamiento Civil sobre estorbo público”, a juzgar por determinadas alegaciones que fueron presentadas en la demanda de las que el Tribunal de Apelaciones infirió que lo “que lo que realmente persigue la parte demandante es el disfrute pacífico de su propiedad”. Reproducimos “in extenso” el mandato del foro revisor:

“Somos de la opinión que los demandantes no tienen que agotar remedios administrativos ante la OGPe o la OIGPe antes de solicitar un Injunction en el Tribunal de Primera Instancia. Estos podrían tener un remedio bajo las disposiciones del Artículo 277 del Código de Enjuiciamiento Civil sobre estorbo público. De la petición de injunction presentada por la parte demandante **podemos inferir** que lo que realmente persigue es el disfrute pacífico de su propiedad.

No obstante, de ser probadas, entre otras, las siguientes alegaciones, los demandantes podrían cumplir con los elementos constitutivos de una acción de estorbo:

[. . .]

¹ Caso Núm. KLAN2011-01434.

23. El uso ilegal del hotel llevado a cabo por los Demandados en las Propiedades afecta de forma negativa a los residentes de la Urbanización Ocean Park y demandantes de epígrafe, debido a que:

a) Se opera una barra para el expendio de bebidas alcohólicas al público en general y a los bañistas de la playa Ocean Park, la cual atrae extraños e indeseables a las propiedades de los residentes de la Urbanización Ocean Park. Además, en algunas ocasiones los Demandados traen grupos musicales que tocan música en alto volumen hacia la playa para atraer más personas hacia la barra del Hotel molestando a los vecinos;

b) En las Propiedades se celebran bodas y eventos privados continuamente, los cuales en ocasiones se extienden hasta altas horas de la noche, alterando la paz y tranquilidad de los residentes de la Urbanización Ocean Park, cuyas residencias colindan y/o están cercanas al hotel;

[. . .]

[. . .]

e) El hotel utiliza y limita el acceso de la calle Tapia y aceras para operar un negocio de Valet Parking limitando el acceso a residencias con sus vehículos y/o los conos que usan para 'reservar' ilegalmente las áreas de la calle Tapia para el uso exclusivo de éste. El Valet opera durante el día y en muchos casos hasta después de la medianoche, todos los fines de semana y en noches de semana cuando el hotel tiene actividades. El valet utiliza un carro de transporte tipo 'trolley' de múltiples pasajeros que hace rondas continuamente dentro y fuera de Ocean Park[.] [D]icho carro tiene una alarma de alta frecuencia que es muy molesta a los vecinos cercanos. Esta operación crea malestares con los vecinos debidos [sic] al ruido y congestión creada por la congregación de personas y empleados del hotel en las aceras del vecindario;

f) El hotel opera en su tercer nivel un salón que utiliza como Discoteca para las fiestas privadas y/o bodas, cuya música es de alto volumen y que son frecuentados por grupos grandes de participantes que gritan y cantan hasta altas horas de la madrugada. Esta 'discoteca' o salón de actividades está ubicada directamente frente a la calle Tapia y suele usarse al aire libre con balcón abierto, impactando aún más a los vecinos cercanos;

g) El hotel descarga la basura que produce su operación y actividades durante horas de la noche y madrugada, lo que produce ruidos y malestares a los residentes aledaños de la Urbanización Ocean Park.

24. El 30 de enero de 2011, los Demandados celebraron una actividad denominada 'Enrique Iglesias After Concert Party' a la que acudieron alrededor de 300 personas y hubo música hasta las cuatro de la mañana."

Ap. A las págs. 308-310.

El Tribunal de Primera Instancia debe celebrar una vista evidenciaria para así determinar la procedencia de una acción de estorbo público a base de las alegaciones y de la prueba que se presente para probarlas. Para ello, debe hacerse un examen de varios factores, incluyendo, pero no limitado a: la naturaleza turística del área; las horas en las que se llevan a cabo actividades que conlleven el uso de música en un volumen alto; la extensión de las actividades de la hostería a las áreas cercanas a la misma y su efecto sobre el uso de las mismas por parte de los residentes del área; y el efecto que las acciones alegadamente incurridas por la parte demandada tienen sobre el disfrute pacífico de la propiedad de los residentes que viven cerca de la hostería.

A.R.P.O.

Asimismo, de estimar que existe suficiente prueba para sostener una acción de estorbo, el foro de instancia debe realizar un cuidadoso examen del remedio a concederse, pues en fin, ambas partes son acreedoras del mismo derecho al disfrute de la propiedad. Sería irrazonable ordenarle a la parte demandada el cierre total de su negocio o la prohibición total de sus actividades.

Lo que se busca es aminorar o eliminar el estorbo sin privar al demandado del disfrute a la propiedad que también le asiste. El foro de instancia debe evaluar los remedios que procedan a la luz del criterio de razonabilidad y de los hechos probados ante su consideración de forma que se le garantice a ambas partes el uso efectivo y pacífico de sus respectivas propiedades.

Sentencia del Tribunal de Apelaciones, Págs. 14-17. Énfasis suplido.

El Tribunal de Apelaciones resolvió que en el cumplimiento de lo ordenado “[d]ebe hacerse un examen de los siguientes factores, incluyendo, pero no limitado a: la naturaleza turística del área; las horas en las que se llevan a cabo actividades que conllevan el uso de música en un volumen alto; la extensión de las actividades de la hostería [en] las áreas cercanas a la misma y su efecto sobre el uso de las mismas por parte de los residentes del área; y el efecto que las acciones alegadamente incurridas por la parte demandada tienen sobre el disfrute pacífico de la propiedad de los residentes que viven cerca de la hostería.” Sentencia del Tribunal de Apelaciones, Págs. 16-17.

A.P.P.O.
Además intimó que: “De estimar que existe suficiente prueba para sostener una acción de estorbo, [se] debe realizar un cuidadoso examen del remedio a concederse, pues en fin, ambas partes son acreedoras del mismo derecho al disfrute de la propiedad. Sería **irrazonable ordenarle a la parte demandada el cierre total de su negocio o la prohibición total de sus actividades. Lo que se busca es aminorar o eliminar el estorbo sin privar al demandado del disfrute de la propiedad que también le asiste.** [Se] debe evaluar los remedios que procedan a la luz del criterio de razonabilidad y de los hechos probados ante su consideración de forma que se le garantice a ambas partes el uso efectivo y pacífico de sus respectivas propiedades.” Sentencia del Tribunal de Apelaciones, Pág. 17. Énfasis nuestro.

El Tribunal de Apelaciones reconoció y/o tomó conocimiento judicial sobre la querrela que los demandantes presentaron ante el Municipio de San Juan, referida a la Oficina del Inspector General de Permisos (OIGPe)² posteriormente, y que será la OIGPe quien finalmente investigue y fiscalice si se están llevando a cabo usos no autorizados o si se violan los permisos expedidos³. También, reconoció la solicitud de permiso de uso que las co-demandadas

² Sentencia del Tribunal Apelaciones a la Pág. 14.

³ Sentencia del Tribunal Apelaciones a la Pág. 13.

presentaron ante el Municipio de San Juan para cambiar la denominación de “Guest House” a “Hotel” y que la solicitud fue elevada a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)⁴. La Sentencia del Tribunal de Apelaciones se convirtió en la Ley del Caso y es clara en relación a los parámetros decisorios que guían la discreción de esta sala al emitir nuestra determinación.

Conforme a esto, la causa perseguida por los demandantes quedó dividida en dos acciones legales independientes: (1) una acción administrativa ante la OIGPe para que se diriman las alegaciones sobre los permisos y la legalidad de los usos; y (2) una acción civil de estorbo público bajo el Art. 277, supra, ante este Tribunal para atender las imputaciones sobre perturbación del disfrute de la propiedades⁵, todo ello en sustitución de la causa original de Injunction bajo el Art. 14.2 de la Ley Núm. 161 del 1ro de diciembre de 2009, Ley para el Proceso de Reforma de Permisos de Puerto Rico. De esta manera lo relacionado a los permisos y usos de Hostería quedó fuera de la jurisdicción de este Foro. No obstante, las partes mantuvieron al Tribunal en conocimiento de las incidencias del proceso administrativo demostrando que dicho proceso se encuentra encaminado y pendiente de adjudicación.

A.R.P.O.
En cumplimiento con lo ordenado por el Tribunal de Apelaciones señalamos varias vistas evidenciarias bajo el Art. 277, supra, los días 7 de agosto de 2012⁶, 17, 18 y 19 de septiembre de 2012, 22, 23, 24, 25 y 29 de octubre de 2012 y 20 de diciembre de 2012. El 17 de septiembre de 2012, además, llevamos a cabo una reunión en cámara entre los abogados de todas las partes y este Tribunal en ánimo de dialogar sobre un posible acuerdo de transacción que atendiera de forma adecuada y razonable las alegaciones e intereses de todas las partes.

A pesar de nuestro esfuerzo dicho acuerdo extrajudicial no fue posible.

Adicionalmente durante las vistas sugerimos a los abogados, comenzar un proceso de mediación en el Centro de Mediación de Conflicto de este centro judicial pues somos del criterio que, mediante la buena fe de todas las partes, pudieran resolver sus conflictos a través de este exitoso mecanismo alternativo de resolución de disputas. La parte demandante informó que no estaba en disposición de someterse a mediación. Por lo cual continuamos con los procedimientos judiciales.

⁴ Sentencia del Tribunal de Apelaciones a la Pág. 3.

⁵ Pág. 15 de la Sentencia del Tribunal de Apelaciones.

⁶ Durante la vista del 7 de agosto de 2012 el Tribunal de Instancia autorizó la co-representación legal de las licenciadas Leonor Porrata-Doria y Linnette Vázquez Rivera en cuanto a la parte co-demandada, Hostería del Mar, Inc. y autorizó la Moción de Renuncia a co-representación legal presentada por el Bufete Cancio, Nada, Rivera & Díaz, P.S.C., en cuanto a dicha co-demandada. También, en esta fecha las partes informaron sus testigos, intercambiaron prueba documental estipularon hechos y prueba documental. Posteriormente, el Tribunal autorizó la renuncia de varios testigos previamente anunciados por las partes.

Durante los procedimientos, la parte demandante desistió sin perjuicio de la demanda instada contra del Municipio de San Juan y la OIGPe ya que el tema sobre la legalidad de los usos y permisos sería atendido en la vía administrativa. Tomando conocimiento de ello y de la solicitud de permiso de uso que está pendiente ante la OGIPE, declaramos Con Lugar las solicitudes de desistimiento mediante Sentencia Parcial del 6 de agosto de 2012 y 4 de septiembre de 2012, respectivamente. También, el 29 de agosto de 2012 dictamos Sentencia Parcial desestimando la acción en cuanto al Estado Libre Asociado de Puerto Rico (ELA).

El Municipio de San Juan solicitó la Intervención en los procedimientos y se declaró Con Lugar su solicitud. Las co-demandadas se opusieron vía reconsideración, la cual fue denegada.

El co-demandante, Ricardo Villanueva, desistió con perjuicio de la causa el 12 de septiembre de 2012 porque ya no es residente de Ocean Park. El desistimiento fue aceptado mediante Sentencia Parcial del 13 de septiembre de 2012, notificada al día siguiente.

Por tanto, para el proceso judicial sobre un posible estorbo público bajo el Art. 277, supra, la parte demandante quedó configurada como sigue: el señor Carlos Escribá, la señora Consuelo Abella Roig y el señor William Acevedo; los co-demandados no sufrieron alteración alguna; y el Municipio de San Juan quedó reconocido como parte interventora.

Durante los procedimientos, las partes realizaron varios planteamientos de derecho. Entre ellos, los demandantes solicitaron que se le anotara la rebeldía a las co-demandadas. Le ordenamos presentar su alegación responsiva en el término de dos (2) días. En cumplimiento de lo anterior, las co-demandadas solicitaron la desestimación de la causa por falta de legitimación activa de Calidad de Vida Vecinal, Inc. (CVVI), entre otras cosas. Determinamos reservarnos la determinación sobre la desestimación presentada hasta cumplir con lo ordenado por el Tribunal de Apelaciones.

El 11 de septiembre de 2012, las co-demandadas presentaron una Reconvención en daños y perjuicios contra de la co-demandante CVVI y una Solicitud de Remedios Provisionales para que CVVI cese y desista de emitir comunicados/circulares a los residentes de la Urb. Ocean Park relacionados a Hostería del Mar; y cese y desista de denegar acceso a la Urb. Ocean Park a huéspedes e invitados de Hostería del Mar. CVVI se opuso y solicitó la desestimación de la reconvención lo que fue denegado mediante orden del 4 de octubre de 2012, notificada el 9 de octubre de 2012. Además se ordenó a las partes que cumplan con la Resolución sobre el control de acceso de la Urb. Ocean Park y abstenerse de hacer expresiones

A.R.P.O.

que se alejen de la realidad procesal y fáctica del caso. El 16 de octubre de 2012 CVVI presentó su contestación a la reconvención.

Por otra parte, las co-demandadas solicitaron que nos expresáramos claramente sobre el alcance de los procedimientos del presente caso a los efectos de que reconociéramos la presunción de legalidad de los permisos que ostenta la Hostería hasta tanto una autoridad competente determine lo contrario. Durante la vista celebrada el 17 de septiembre de 2012 expresamos que no se dilucidaría, ni se realizaría determinación alguna en cuanto a la legalidad de los permisos y si los usos se conforman a dichos permisos por ser un asunto que está pendiente ante las agencias administrativas competentes. La reconsideración de esta determinación fue declarada No Ha Lugar mediante Orden del 1 de octubre de 2012, notificada el 3 de octubre de 2012. Por tanto, las co-demandadas, mantuvieron una objeción reiterada durante las vistas ante toda prueba que los demandantes y la parte interventora intentaron presentar, pero que iba dirigida a atacar la legalidad de los permisos y de los usos de Hostería del Mar.

A.R.P.O.
Conforme a lo anterior, las co-demandadas solicitaron el desglose de determinado informe de inspección que el Municipio de San Juan sometió ante el Tribunal pese a que éste atiende el tema de los permisos y que el Municipio retiró el testigo que autenticaría el documento, precisamente, porque su testimonio versaría sobre ese tema. El 19 de diciembre de 2012 denegamos el desglose del informe, así como la reconsideración. No obstante aclaramos que la existencia del Informe en el expediente no significa que haya sido admitido como prueba.

Durante las vistas celebradas, las partes tuvieron amplia oportunidad de desfilas su abundante prueba documental y testifical.

Las partes estipularon la siguiente prueba documental:

- a. Exhibit 1 – Contrato de arrendamiento del 9 de noviembre de 2010
- b. Exhibit 2 – Copia a color de foto aérea
- c. Exhibit 3 – Permisos de Usos
- d. Exhibit 4 – Mapa de Calificación Hoja 3-E del 11 de marzo de 2003, Municipio de San Juan
- e. Exhibit 5 – Las estipulaciones de hechos

Así también sometieron prueba documental de cada una de las partes.

La prueba testifical de la parte demandante estuvo compuesta por la Sra. Consuelo Abella y el Sr. Carlos Escribá, demandantes y colindantes de Hostería del Mar, Inc.; el Dr. William Acevedo, demandantes y vecino de Hostería; el Sr. Ricardo Villanueva, quien desistió como demandante tras mudarse de Ocean Park, fue vecino de Hostería por varios años; la Sra. Damaris Orraca, vecina de Hostería del Mar al cruzar la Calle Tapia, en el edificio de Apartamentos que ubica en la Calle Italia 2027, esquina Calle Tapia en Ocean Park; el Lcdo. Juan Masini, asesor legal de CVVI y residente en la misma Comunidad; y el Sr. Fernando Dávila, co-dueño de la co-demandada YEAH, Inc. y administrador actual de Hostería.

La prueba testifical de la parte demandada contó con los testimonios del Lcdo. Lawrence Snyder, la Lcda. Johanna Emmanuelli y la Sra. Helen Schmidt, colindantes de Hostería del Mar; el Arq. Carlos Cacciamani, vecino de Hostería, y la Sra. Elsie Herger, dueña de las facilidades de Hostería y antigua administradora.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso de la evidencia desfilada, y en cumplimiento a la Sentencia del Tribunal de Apelaciones, reproducimos los siguientes:

II.

HECHOS ESTIPULADOS⁷

- 1) Calidad de Vida Vecinal, Inc. es una corporación sin fines de lucro, debidamente organizada al amparo de las Leyes del Estado Libre Asociado o inscrita en el Departamento de Estado bajo el número 22603. Los miembros de Calidad de Vida Vecinal, Inc. son los residentes de la Urbanización Ocean Park y su dirección postal es PO Box 6475, Loíza Street Station, San Juan, Puerto Rico 00914.
- 2) El demandante Carlos Escribá es residente de la Urbanización Ocean Park y su propiedad colinda por el lado este de la propiedad de los demandados. La dirección del Sr. Escribá es la Calle Málaga #4, Urb. Ocean Park y su teléfono es (787) 733-4225.
- 3) La demandante Consuelo Abella Roig es residente de la Urbanización Ocean Park y su propiedad ubica el este de la propiedad de los demandados. La dirección de la Sra. Abella es la Calle Italia #2053, Urb. Ocean Park y su teléfono es (787) 727-5774.
- 4) El demandante William Acevedo es residente de la Urbanización Ocean Park y su propiedad ubica frente a la propiedad de los demandados. La dirección del Sr. Acevedo es la Calle Tapia #6, Urbanización Ocean Park y su teléfono es (787) 688-1549.
- 5) El demandante Ricardo Villanueva es residente de la Urbanización Ocean Park y su propiedad ubica frente a la propiedad de los demandados. La dirección del Sr. Villanueva es la Calle Italia #2027, Apt. B, Urbanización Ocean Park y su teléfono es (787) 688-5148⁸.
- 6) La demandada Hostería del Mar, Inc. es una corporación con fines de lucro organizada al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Su dirección postal y física es Calle Tapia #1, Ocean Park, Puerto Rico 00911, y su número de teléfono es (787) 727-0361.

⁷ Las partes sometieron estipulación de hechos, mediante moción conjunta, en corte abierta el 7 de agosto de 2012.

⁸ El co-demandante Ricardo Villanueva desistió de su causa voluntariamente.

A.R.P.O.

- 7) Young Entrepreneurs and Hoteliers, Corp. (en adelante Hostería del Mar, Inc. y Young Entrepreneurs and Hoteliers, Corp. serán identificados como los "Demandados") es una corporación con fines de lucro al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Su dirección postal y física es Calle Tapia #1, Ocean Park, San Juan, Puerto Rico 00911, y su número de teléfono es (787) 727-0361.
- 8) El Municipio Autónomo de San Juan Bautista (en adelante el "Municipio") es un municipio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con Jerarquía V bajo la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico y tiene capacidad para demandar y ser demandado.
- 9) La demandada Hostería del Mar, Inc. es dueña de dos propiedades que ubican en la Calle Tapia #1 y en la Calle Italia #2051 de la Urbanización Ocean Park, San Juan (en adelante las "Propiedades").
- 10) Las Propiedades tienen una zonificación RT-4.
- 11) El 16 de junio de 1986, la Administración de Reglamentos y Permisos le otorgó a la propiedad ubicada en la Calle Tapia #1 el Permiso de Uso 86-5-1953.
- 12) El 30 de julio de 1992 la Administración de Reglamentos y Permisos emitió el Permiso de Uso 92-5-1092 para la propiedad ubicada en la Calle Tapia #1.
- 13) El 16 de diciembre de 1994 la Administración de Reglamentos y Permisos emitió el Permiso de Uso 94-52276 para la propiedad ubicada en la Calle Italia #2051.
- 14) Los demandados operan en las propiedades 24 habitaciones.
- 15) La operación comercial llevada a cabo en las propiedades tienen el nombre Hostería del Mar.
- 16) La propiedad ubicada en la Calle Tapia #1 ubica frente a la playa de Ocean Park.

Además, de un análisis de la prueba desfilada formulamos las siguientes:

III.

DETERMINACIONES DE HECHO

1. El co-demandante Carlos Escribá reside en la dirección estipulada en el Exhibit 5 desde hace 9 años, es casado y tiene dos hijos en edad escolar. Tiene una empresa propia de máquinas de café y utiliza parte de su propiedad residencial para su negocio como oficina o almacén.
2. La co-demandante Consuelo Abella lleva 62 años residiendo en la dirección estipulada en el Exhibit 5. Vive sola, pero hasta septiembre del 2012 residió con su señora madre quien padecía de Alzheimer y falleció en esa fecha. La enfermedad y muerte de ésta no guarda relación con los reclamos contra Hostería. La Sra. Abella es contratista independiente para una agencia de viajes con un horario flexible.
3. El co-demandante William Acevedo es doctor y ostenta el puesto de Director de Rehabilitación en el Hospital de Veteranos con un horario regular. Reside en Ocean

- Park desde hace 25 años, los últimos 20 de éstos en la dirección estipulada en el Exhibit 5.
4. La co-demandante Calidad de Vida Vecinal (CVVI) es una asociación incorporada que agrupa parte de los residentes de la Urb. Ocean Park que ubican dentro del control de acceso parcial⁹ de dicha Urbanización. CVVI es la entidad a cargo de administrar el control de acceso y contrata servicios privados de seguridad para la operación del control de acceso y brindar rondas de seguridad a la Comunidad. Las facultades de CVVI se rigen por Reglamento (Exhibit 6 de la Parte Demandada) y la forma en que se debe operar el control de acceso se rige por la Resolución del Municipio de San Juan Núm. 26 del 29 de septiembre de 1994.
5. El área bajo el control de acceso está delimitada al Norte, por el Océano Atlántico; al Sur, por la Calle McLeary; al Este, por el Parque Barbosa; y al Oeste, por la Calle Gertrudis; y comprende entre 300 a 325 propiedades, aproximadamente. No todos los dueños de las propiedades son miembros de CVVI, que no es dueña de ninguna propiedad en Ocean Park, solo administra la caseta de seguridad y los portones del control de acceso. Tanto las propiedades de Hostería del Mar, como la de los demandantes ubican dentro del control de acceso.
6. La situación de tráfico y estacionamiento fue una de las razones por las cuales se aprobó la Resolución que permite el control de acceso de la Urb. Ocean Park. En virtud de dicho control de acceso, dentro del área controlada se permite el estacionamiento de público en general en las áreas con encintado pintado de blanco, paralelo a las calles. Cuando las áreas blancas disponibles están ocupadas, se cierra el portón vehicular y se regula la entrada a la Urbanización. También se cierra el portón vehicular para controlar el tráfico durante las noches.
7. El testimonio de los testigos de los demandantes, salvo el del Sr. Fernando Dávila, versó sobre las alegaciones de ruido por la música de las actividades que se celebran en Hostería del Mar desde que YEAH comenzó operaciones a finales del año 2010; tanto las que se celebran en la playa y en el lounge, como las que se celebran en el tercer nivel de la propiedad donde ubica el salón de actividades y la terraza. También

A.R.P.O.

⁹ Se controla el tránsito vehicular durante las noches y cuando no quedan espacios de estacionamiento disponible dentro de la Comunidad.

testificaron sobre el ruido de la gente cuando salen de Hostería, y el horario de estas actividades.

8. No se trajo prueba sobre la existencia de bocinas o altoparlantes que se proyecten hacia las propiedades de los demandantes, ni que demuestre un volumen exagerado de música o ruido, ni que demuestre que al lugar asista una cantidad excesiva de personas.
9. Las áreas donde se celebran las actividades de la Hostería ubican en la propiedad de la Calle Tapia Núm. 1 y están orientadas hacia la playa, no hacia las propiedades de los demandantes. El salón de actividades del tercer nivel es cerrado con aire acondicionado y la terraza, también, está orientada hacia la playa. Además, existen barreras estructurales y naturales entre estas áreas y las propiedades de los demandantes. No hay acceso directo entre las propiedades de Hostería y las de los demandantes.
10. En relación a las propiedades de los co-demandantes Sr. Carlos Escribá y la Sra. Consuelo Abella, entre éstas y las propiedades de Hostería del Mar existe una verja de aproximadamente 8 pies de altura que las separa (la verja discurre por toda la colindancia) y el área del lounge tiene un techo tupido pegado a la verja que impide la visibilidad desde o hacia la propiedad de dichos co-demandantes.
11. Entre la propiedad de la Sra. Abella y Hostería existe, además, un seto vivo o planta voluminosa. Se aclaró que la parte de Hostería que colinda con la Sra. Abella corresponde a los apartamentos de la Calle Italia Núm. 2027 y no a la propiedad de la Calle Tapia Núm. 1 donde se llevan a cabo las actividades de la Hostería.
12. Los demandantes presentaron videos y sonidos como parte de la prueba de las actividades que se celebran en la Hostería. Solo se acreditó la música de dos (2) actividades: una del 2 de octubre de 2011 (Exhibit 10-1 y 10-2 de los Demandantes) y otra el 8 de agosto de 2012 (Exhibit 10-3 y 10-4 de la Demandante), ambas ocurridas en horas tempranas de la noche. Dicha evidencia se pormenoriza de la siguiente manera:

El Exhibit 10-1 del 2 de octubre de 2011 (vídeo) fue tomado a las 6:53 p.m. desde la residencia de Carlos Escribá. Era domingo. Dentro de la residencia se percibe el sonido de la música. Al salir afuera, cerca de una reja identificada como el balcón del master room, puede percibirse música y el sonido del viento. No se hizo una toma del lugar donde provenía el ruido. Solo se ve el piso y la reja.

El Exhibit 10-2 del 2 de octubre de 2011 (vídeo) fue tomado a las 6:37 p.m. del mismo día, desde la playa, frente a Hostería. Se escucha música de saxofón se escucha el viento de la playa y se ve personas en las facilidades de Hostería que ubican, en el primer nivel, frente a la playa. Se percibe el atardecer.

A.R.P.O.

El Exhibit 10-3 del 8 de agosto de 2012 (vídeo) fue tomado desde la residencia del demandante Carlos Escribá alrededor de las 7:00 p.m. Se escucha música a lo lejos (música de Shakira), perro ladrando y el canto del coquí. No se hizo una toma del lugar donde provenía el ruido. Solo se ve un área parecida a un pasillo.

El Exhibit 10-4 del 8 de agosto de 2012 (vídeo) fue tomado dentro de Hostería del Mar. Se escucha música y una persona hablando por micrófono. De ello se desprende que se trata de una actividad pro-fondos de la Asociación contra la Distrofia Muscular.

- A.R.P.O.
13. Los demandantes no presentaron prueba pericial. No presentaron estudio de sonido, ni ningún estudio acreditativo que establezca el nivel de ruido de las actividades ni que se excedan los niveles permitidos dentro de la zonificación del lugar.
 14. Los testimonios de los demandantes, también, versaron sobre el tema del tránsito y estacionamiento en Ocean Park en relación a las operaciones de Hostería del Mar pero no se logró demostrar que la misma fuera, exclusivamente, provocada por Hostería del Mar o que constituyan un estorbo público. Ciertamente muestra cierta incomodidad en este asunto.
 15. La mayoría de las fotos que se presentaron como prueba no demuestran una obstrucción vehicular que cause interferencia con el libre disfrute de las propiedades de los demandantes al extremo de que no puedan entrar o salir a sus estacionamientos. Por ejemplo: el Exhibit 6(4) de los demandantes muestra el final de la Calle Tapia, frente a Hostería, no refleja que se impida el paso a las propiedades de los demandantes, ni una ningún signo de obstrucción de tránsito que constituya un estorbo público; el Exhibit 6(1) no establece que los conos del valet parking obstruyan el tránsito; el Exhibit 6(5) no bloquea el portón vehicular; en el Exhibit 6(11) el carrito del valet parking no impide el acceso vehicular; el Exhibit 6(14) es un vehículo en movimiento, hecho admitido por el testigo, por lo que no configura una obstrucción de tránsito y mediante el testimonio vertido en relación al Exhibit 7(c) no se pudo demostrar que el vehículo que se visualiza al otro lado del portón sea de Hostería del Mar, sus empleados, huéspedes o invitados.
 16. En las ocasiones en que ha ocurrido algún incidente en que ciertamente se identifica el vehículo como alguna persona en Hostería del Mar una vez comunicado tal asunto a los empleados se ha resuelto el mismo.

17. Otras fotografías ilustran taxis, ambulancias y servicio de recogido de basura brindando servicios en el lugar. Esto más bien demostró el uso cotidiano que se le brinda a esa pequeña porción de la Calle Tapia.
18. La presencia de los taxis es algo que tiene que ser tolerado en un área turística, hecho reconocido por uno de los testigos de los demandantes. Mediante los testimonios de los demandantes y sus testigos se admitió que los bañistas y visitantes de la playa de Ocean Park utilizan la Calle Tapia para estacionarse; y que los domingos y días feriados son los más concurridos por los visitantes de la playa.
19. Los testigos de los demandantes comentaron sobre determinado sonido que emitía el carrito de golf utilizado en el valet parking de Hostería del Mar y el ruido del camión de basuras. No obstante se admitió que el ruido del carrito de golf ya fue eliminado.
20. En cuanto a la basura, todo lo atestiguado fue que el camión de la basura demora más tiempo de lo usual al recoger la basura de Hostería por el volumen de basura, que escucha el ruido del camión de la basura temprano en la mañana y que en una ocasión las puertas de la covacha de la basura de Hostería estaban abiertas. No se trajo prueba que estableciera problemas de salubridad. Se admitió que el camión de la basura que le brinda servicio a Hostería también le brindaba servicio a los demandantes y vecinos de la Comunidad. Se trata del servicio de recogido de basura que realiza el Municipio de San Juan a toda la Comunidad. Hostería no requiere de servicios adicionales de recogido de basura, sino que este es el horario y servicio regular que se le brinda a la Urb. Ocean Park.
21. De toda la prueba desfilada por las co-demandadas surge que tanto las propiedades de las demandadas, como las de las demandantes comparten la misma zonificación Residencial Turística Cuatro (RT-4) que fue estipulada para Hostería del Mar. Véase Exhibit 4 Estipulado.
22. De la foto aérea presentada como Exhibit 2 Estipulado se refleja que el bloque o cuadra donde ubican las operaciones de Hostería del Mar está compuesto de cinco (5) propiedades o solares: las dos propiedades de Hostería del Mar cuyo patio delantero o frente está orientado hacia la Calle Tapia; la propiedad de la demandante, Consuelo Abella, con frente hacia la Calle Italia; la propiedad del demandante, Carlos Escribá, con frente hacia la Calle Málaga, y la propiedad del testigo,

A.R.P.O.

- Lawrance Snyder, donde también residen las testigos Helen Schmidt Fuentes y Lcda. Johanna Emmauelli, quienes le arriendan parte de la propiedad al Licenciado Snyder.
23. Dentro de la Urb. Ocean Park existen y han existido, a través de los años, otras hospederías, además de Hostería del Mar.
 24. Dentro del área bajo el control de acceso de Ocean Park sólo existen tres (3) accesos peatonales a la playa. Estos ubican en el límite Norte de las Calles Tapia, Santa Ana y San Miguel; y están compuestos por un muro de concreto y una escalera, cada uno.
 25. En relación al muro y la escalera que están al final de la Calle Tapia, estos ubican frente a la entrada de Hostería del Mar.
 26. La prueba estableció que esa pequeña porción del final de la Calle Tapia tiene un largo aproximado de 250 a 300 pies de distancia, desde la esquina de la Calle Italia hasta el muro que impide el acceso vehicular a la playa.
 27. Esa pequeña porción del final de la Calle Tapia le sirve de acceso vehicular y peatonal a las dos (2) propiedades que comprenden la Hostería; al edificio de apartamentos que ubica en la Calle Italia Núm. 2027, esquina Calle Tapia; y a los usuarios de la playa de Ocean Park. El edificio de apartamentos de Italia Núm. 2027 tiene otro portón peatonal orientado hacia la Calle Italia.
 28. El resto de las calles que dan hacia la playa tienen un muro de concreto, sin escaleras, al final de cada una de éstas, mediante el cual se bloquea el acceso vehicular y peatonal a la playa. No obstante, de la prueba testifical surge que algunas personas logran saltar estos muros para ganar acceso desde la calle hacia la playa y viceversa. Así sucede, en ocasiones, con el muro que ubica al final de la Calle Málaga donde tiene su residencia el co-demandante, Carlos Escribá quien admitió que él también salta el muro para ir a la playa o regresar a su casa.
 29. La playa de Ocean Park es un área turística altamente visitada, lo que ha provocado un uso intenso de las calles de la Urbanización para estacionamiento. Así también mucho ruido proviene de los usuarios de la playa en su trayecto desde sus vehículos hasta la playa y viceversa.
 30. Hostería del Mar ha operado en las propiedades en controversia por aproximadamente 26 años de manera ininterrumpida. Esto es, desde el año 1986 cuando se obtuvo el Permiso de Uso Núm. 86-5-1953. Exhibit 3 Estipulado.

A. R. P. O.

- A.R.P.O.
31. Las operaciones de Hostería del Mar ya existían en Ocean Park a la fecha en que los demandantes se mudaron a las propiedades que poseen en esa Comunidad, salvo la co-demandante, Consuelo Abella. Incluso, su permanencia allí precede a la creación de CVVI.
 32. Previo a las operaciones de Hostería del Mar, en la propiedad que ubica en la Calle Tapia Núm. 1 operaban las facilidades de San Antonio Guest House. Para ese entonces, la estructura contaba con un solo nivel.
 33. En el Contrato de Arrendamiento otorgado entre Hostería del Mar, Inc. y YEAH se le arrendaron a YEAH, todas las facilidades de Hostería para que ésta las opere totalmente. Exhibit 1 Estipulado.
 34. Loisse Herger Anadón y Fernando Dávila López, dueños de YEAH y actuales administradores de Hostería del Mar, residen en el cuarto piso de la propiedad ubicada en la Calle Tapia #1 de Ocean Park.
 35. Para el mes de diciembre de 2010 se llevó a cabo una reunión en Hostería del Mar entre varios miembros de la Junta de Directores de CVVI y las co-demandadas Hostería del Mar, Inc., y YEAH, en ánimo de atender ciertas inquietudes que algunos vecinos presentaron ante CVVI y para que se conocieran.
 36. Por estas inquietudes, los vecinos no presentaron querellas formales ante las distintas agencias gubernamentales, tales como la Junta de Calidad Ambiental, la Policía de Puerto Rico, la Policía Municipal de San Juan, o el Departamento de Salud, sino que acudieron directamente a CVVI para que ésta atendiera las mismas.
 37. De los testimonios surge que CVVI y/o los vecinos no presentaron queja formal ante ninguna de estas entidades por ruidos, basura, olores objetables, ni desbordamiento de aguas negras, etc., que fueran provenientes de la gestión de Hostería del Mar.
 38. Como resultado de dicha reunión, Hostería del Mar, Inc., y YEAH le propusieron a CVVI los siguientes acuerdos amistosos:
 - a. Un horario de operación de 7 a.m. a 12 de la media noche, el cual fue reducido, posteriormente, por las propias partes co-demandadas hasta las 10 p.m. los días de semana y hasta las 11 p.m. los fines de semana;
 - b. El establecimiento de un valet parking para proveer estacionamientos a los huéspedes e invitados de la Hostería.

- c. Informar los eventos especiales que rebasarían el horario de operación acordado;
- d. Formar parte de Calidad de Vida Vecinal, Inc., mediante el pago de la cuota correspondiente.
39. Las co-demandadas cumplieron con sus ofrecimientos y los implantaron a las operaciones de Hostería del Mar.
40. YEAH cumplió con su ofrecimiento de ajustar el horario de operaciones. Actualmente el horario de operación de la Hostería es el siguiente: temporada alta de 7 a.m. a 10 p.m. los días de semana y en temporada baja de 11 a.m. a 10 p.m. Los fines de semana las operaciones concluyen a las 11 p.m., sin distinción de temporada, salvo celebraciones puertorriqueñas como la Noche de San Juan y Despedida de Año.
41. YEAH cumplió con su ofrecimiento sobre implantar un valet parking gratis para sus huéspedes e invitados para proveer estacionamiento. Para ello, invirtió una suma sustancial de dinero en el arrendamiento de un lote para estacionamiento ubicado en la Calle McLeary de Ocean Park, fuera de los límites del control de acceso, con capacidad para 72 autos aproximadamente; contrató empleados para operarlo; y adquirió un carrito de golf para transportar personas durante la operación de la Hostería. El lote de estacionamiento nunca se ha llenado a capacidad
42. Tras las quejas surgidas a consecuencia del sonido que emitía el carrito de golf mientras se ponía en retroceso, YEAH, Corp. eliminó el dispositivo que emitía el sonido objeto de la queja.
43. En cuanto a las actividades, previo al inicio de la administración de YEAH, en Hostería del Mar se celebraban actividades tales como bodas, bautizos, cumpleaños, actividades corporativas, Noche de San Juan, entre otras. Estas actividades son similares a las que se llevan a cabo al presente.
44. En el pasado, dependiendo de la actividad, se ofrecía música en vivo o a través de "disk jockey". Los vecinos colindantes nunca se opusieron a estas actividades ni presentaron querrela por estas actividades. YEAH modificó el contrato de las actividades y, mediante el mismo, prohíben el uso de música en vivo y sólo se permiten "disc jockeys", o música instrumental.

A.R.P.O.

45. YEAH cumplió con su ofrecimiento de informar las actividades que rebasarían el horario de operaciones mediante llamadas telefónicas y/o correo electrónicos al presidente de CVVI.
46. Desde sus inicios y actualmente, la operación de la Hostería comprende el alquiler de habitaciones, salón comedor/restaurante con barra/lounge incluida ubicada en el primer nivel de la propiedad sita en la Calle Tapia Núm. 1.
47. El deck de madera que ubica hacia la playa está autorizado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Dicha autorización comprende la colocación de sillas y mesas en el área de la playa, y la autorización para celebrar actividades en la playa, entre otras cosas.
48. Las actividades que se llevan a cabo en la Hostería suelen realizarse en el área de la playa, según autorizada, en el restaurante, lounge o en el salón de actividades. Este salón es cerrado con aire acondicionado y tiene una terraza al aire libre. El lounge es cerrado y cubierto con techo tupido. No tiene área abierta para la colindancia Este, donde ubica la propiedad del testigo-demandante, Sr. Carlos Escribá.
49. Hostería del Mar y YEAH cumplieron con su ofrecimiento de hacerse miembro de Calidad de Vida Vecinal, Inc. y pagan las mensualidades correspondientes a dicha Asociación.
50. Como medida adicional, se contrató seguridad privada para todos los días de la semana y éstos dan rondas preventivas alrededor de la Hostería en un perímetro de vigilancia que comprende la Calle Italia, la Calle Tapia y la playa. Los vecinos inmediatos, incluyendo los demandantes se benefician de esta medida de seguridad. En el pasado, la seguridad de la Hostería era sólo hasta la media noche y contaba con un solo guardia por turno.
51. Hostería del Mar tiene una plantilla de empleados ascendente a 40 empleados directos, los cuales laboran en tres (3) turnos diferentes.
52. El 1ro de abril de 2011 las co-demandadas presentaron una solicitud de permiso de uso ante el Municipio de San Juan para cambiar la denominación del uso de "Guest House" por "Boutique Hotel". La prueba testifical demostró que esto fue lo que provocó la querrela en contra de Hostería. CVVI es parte interventora en el proceso

A.R.P.O.

donde se evalúa la solicitud del permiso de uso y en el proceso en el que se evalúa la querrela.

53. Las co-demandadas demostraron que han estado en disposición de mediar con los demandantes para llegar a algún acuerdo que satisfaga los intereses de ambas partes, incluyendo la posible regulación adicional a sus actividades, límite de volumen, modificar la operación del valet parking, entre otras.
54. De hecho, las co-demandadas llevaron a cabo varios ofrecimientos de transacción que por oposición de los demandantes no fueron vertidos para récord. Del testimonio de los demandantes surge que éstos no están dispuestos a llegar a ningún acuerdo, ni someterse a un proceso de mediación formal. Incluso, del testimonio de la co-demandante Sra. Consuelo Abella surge que ésta interesa el cierre total de la Hostería. Otros manifiestan que quieren que Hostería vuelva a ser operado por su dueña, la Sra. Elsie Herger o como ésta lo operaba en el pasado, haciendo alusión al uso de Guest House.
55. Ante los intentos de negociación, acuerdo, o estipulación de las co-demandadas hacia la parte demandante, y la reiterada negación de ésta última, probada mediante los propios testimonios de las demandantes, este Tribunal apercibió a la parte demandante que impondría honorarios severos por temeridad si la Sentencia favorece, finalmente, a la parte que hizo los ofrecimientos de negociación.

A tenor con las determinaciones de hecho que anteceden, formulamos las siguientes:

IV.

CONCLUSIONES DE DERECHO

A.

De entrada, debemos resolver si Calidad de Vida Vecinal, Inc. tiene legitimación activa como demandante en el presente caso, una vez delimitada la causa a una de estorbo público bajo el Art. 277 del Código de Enjuiciamiento Civil, supra.

Como corolario de la doctrina de separación de poderes, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha desarrollado una doctrina de auto-limitación judicial. Al amparo de dicha doctrina, se ha establecido que los tribunales no intervendrán en determinada reclamación o controversia cuando: (1) se trata de resolver una cuestión política; (2) **una de las partes no tiene capacidad jurídica para promover el pleito (legitimación activa o "standing")**; (3) después de

A.R.P.A.

comenzar el pleito, hechos posteriores lo convierten en académico; (4) las partes buscan obtener una opinión consultiva, o; (5) se promueve un pleito que no está maduro. **Noriega v. Hernández**, 135 D.P.R. 406 (1994). Énfasis suplido.

Dicho esto, queda reconocido que dentro de las doctrinas que son parte del concepto de justiciabilidad se encuentra la legitimación activa. Esta doctrina le asegura al tribunal “que el promovente de una acción posee un interés de tal índole que, con toda probabilidad, habrá de proseguir su causa de acción vigorosamente y habrá de traer al tribunal las cuestiones en controversia.” **Noriega v. Hernández Colón**, supra, 427 (1994); y **Hernández Agosto v. Romero Barceló**, 112 D.P.R. 407(1982). Además, la parte debe tener capacidad individualizada y concreta en la reclamación. **Id.**

A.R.P.O.
El cumplimiento con los siguientes requisitos determinará si se posee o no legitimación activa: (1) la parte que reclama ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) existe una relación casual razonable entre la acción que se ejecuta y el daño alegado, y; (4) la causa de acción surge bajo el palio de la Constitución o de alguna ley. **Acevedo Vilá v. Meléndez Ortiz**, 164 D.P.R. 875(2005); **Asociación de Maestros v. Srio. De Educación**, 137 D.P.R. 528 (1994); **Colegio de Peritos Electricistas v. AEE**, 150 D.P.R. 327(2000). El daño debe ser claro y palpable, real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético. **Fundación Surfrider, Inc. v. ARPE**, 178 D.P.R. 563 (2010).

Para el caso específico de asociaciones, se ha establecido que éstas pueden demandar: (i) a nombre propio, en cuyo caso deben cumplir con los requisitos de legitimación activa previamente enumerados, o; (ii) a nombre de sus miembros o integrantes, aunque la entidad propiamente no haya sufrido daños. **Colegio de Ópticos v. Vani Visual**, 124 D.P.R. 559 (1989); y **Asociación de Maestros v. Secretario**, 156 D.P.R. 754 (2002). Para poder demandar a nombre de sus miembros o integrantes, la asociación debe demostrar lo siguiente: (i) sus miembros tienen legitimación activa para demandar a nombre propio; (ii) los intereses que pretenden proteger están relacionados con los objetivos de la organización, y; (iii) la reclamación y el remedio solicitado no requieren la participación individual de los miembros en el pleito. **Asociación de Maestros v. Secretario**, supra.

Según surge de la Sentencia del Tribunal de Apelaciones, éste remitió la causa instada por CVVI y otros co-demandantes ante este Foro para auscultar la posibilidad de que se

configure una acción de estorbo público por lo que entendemos que dicho foro previó la legitimación activa de CVVI a tales efectos. Nos acatamos estrictamente al mandato del hermano foro apelativo a estos efectos.

B.

Por otro lado y conforme resuelto por el Tribunal de Apelaciones, el presente caso quedó delimitado únicamente a los efectos de evaluar si de la prueba presentada por los demandantes se establece que determinadas actividades señaladas en la demanda configuran un estorbo público bajo el Art. 277 del Código de Enjuiciamiento Civil, supra, y que éstas afectan el derecho al disfrute de la propiedad de los demandantes, tomando en consideración que las demandadas tienen el mismo derecho al disfrute de su propiedad.

Por tanto, el presente caso se restringe al mandato expreso del Tribunal de Apelaciones: evaluar si se configura un estorbo público por interferencia al disfrute de la propiedad y, de configurarse el mismo, realizar el debido balance de intereses conforme el criterio de razonabilidad para que se garantice el uso específico y pacífico de las propiedades de ambas partes.

A.R.P.O.
Los planteamientos que han sido objeto de adjudicación en el ámbito judicial, mediante dictamen firme, constituyen la Ley del Caso. Según esta doctrina, generalmente las determinaciones y asuntos decididos y considerados por un tribunal, en particular por un foro apelativo, obligan tanto a un tribunal inferior como al que las dictó e impiden que puedan ser reexaminados. **Adalberto Fernandez Diaz**, 2007 TSPR 162.

Así las cosas, y conforme reconocido mediante la Sentencia del Tribunal de Apelaciones, el derecho aplicable al caso es el siguiente:

[E]l Artículo 277 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone de un procedimiento para obtener el cese de actividades que constituyan un estorbo público. Esta acción persigue: 1) reducir la perturbación hasta el punto que sea compatible con el cómodo disfrute de la propiedad y 2) compensar los daños ocasionados como resultado de esa perturbación. **S.L.G. Flores Jiménez v. Colberg**, 173 D.P.R. a la pág. 855 citando a **Casiano Sales v. Lozada Torres**, 91 D.P.R. 488 (1964); **Ortega Cabrera v. Tribunal Superior**, 101 D.P.R. 612, 617 (1973); **Fuertes v. Gulf**, 91 D.P.R. 559, 565 (1964). El Artículo 277 del cual emana esta causa de acción lee como sigue:

Todo lo que fuere perjudicial a la salud, indecente u ofensivo a los sentidos, o que interrumpa el libre uso de la propiedad, de modo que impida el cómodo goce de la vida o de los bienes, o que estorbare el bienestar de todo un vecindario, o un gran número de personas, o que ilegalmente obstruyere el libre tránsito en la forma acostumbrada, por lo cualquier lago, río, bahía, corriente, canal o cuenca navegable, o por lo cualquier parque, plaza, calle, carretera pública y otras análogas, constituye un estorbo público que da lugar a una acción. Dicha acción podrá se promovida por cualquiera persona, agencia

pública o municipio cuyos bienes hubieren sido perjudicados o cuyo bienestar personal resulte menoscabado por dicho estorbo público ; y la sentencia podrá ordenar que cese aquélla, así como podrá aplicarse a las actividades relacionadas con el culto público practicado por las diferentes religiones. Disponiéndose, que nada de lo aquí dispuesto limitará los poderes de la Junta de Calidad Ambiental para promulgar los reglamentos a que está autorizada por ley. Además, esta legislación no limitará aquellos poderes otorgados por ley y que puedan adoptar los municipios mediante ordenanzas municipales en la implantación de los procesos y procedimientos sobre estorbos públicos en sus correspondientes jurisdicciones.

32 L.P.R.A. § 2761.

Asimismo, el Artículo 277 autoriza a las personas particulares, y no únicamente el Estado, para proseguir una acción de estorbo público. Para que prospere esta acción, la persona reclamante debe haber sufrido un perjuicio en sus bienes o un menoscabo en su bienestar personal. **S.L.G. Flores Jiménez v. Colberg**, 173 D.P.R. a la pág. 855 citando a **Marín v. Herrera**, 61 D.P.R. 646 (1943); **Estela v. Mario Mercado e Hijos**, 44 D.P.R. 563 (1933). La función judicial en estos casos es una delicada que conlleva la realización de un balance entre el interés al libre disfrute de la propiedad y el interés en la salud y seguridad públicas. En este balance es fundamental que se tome en cuenta los intereses de las partes en disfrutar libremente de su propiedad sin cargas irrazonables sobre el mismo. Así, es necesario resolver si el uso que hace una persona de su propiedad, es o no razonable, tomando en cuenta el derecho de la otra a disfrutar la propiedad, es que es suya. **S.L.G. Flores Jiménez v Colberg**, 173 D.P.R. a la pág. 856. Al determinar la razonabilidad de determinada acción en estos casos, debe tomarse en cuenta “el lugar en el que ocurre la actividad impugnada, la naturaleza, extensión, utilidad y el valor del uso, el carácter del daño alegadamente sufrido y la naturaleza del derecho o del uso afectado por el alegado estorbo”. **Id.**

A.R.P.O.
Respecto al remedio a concederse, el Artículo 277 dispone del injuncion permanente y el resarcimiento de los daños como remedio a concederse por los daños ocasionados como remedio a concederse por los daños que resulten del estorbo público. **Id.** a la pág. 855, Por tratarse de casos en el que se encuentran derechos al disfrute de la propiedad de dos personas, resulta de meridiana importancia que los tribunales adopten un remedio adecuado para el estorbo de forma que a su vez no se impongan restricciones irrazonables sobre la parte promovida. Así, el remedio a adoptarse debe procurar la eliminación o aminoración de la perturbación pero conscientes a su vez de que el disfrute a la propiedad puede conllevar intromisiones moderadas y razonables. **Id.** a las págs. 856-857.

Por lo anterior, la procedencia de una acción de estorbo no conlleva la supresión absoluta y automática de la actividad o el uso impugnado. De ese modo, los tribunales pueden optar por tomar medidas específicas para eliminar las causas de la perturbación sin prohibir absolutamente la conducta del demandado. **S.L.G. Flores Jiménez v. Colberg**, 173 D.P.R. a las págs. 157-158.

Sentencia del Tribunal de Apelaciones, página 11-13.

Las actuaciones o actividades que se consideran estorbos públicos dentro del control de la equidad le corresponde a la legislatura determinarlo. Cuando por estatuto la legislatura ha declarado cuáles lo son, las cortes no estamos en libertad para suprimir situaciones no cubiertas por el estatuto que, según su criterio, crean o constituyen un estorbo público. Ello no nos da carta blanca para suprimir lo que según su criterio crean o constituye un estorbo. **Pueblo de Puerto Rico v. Escambron Beach Club, Inc.**, 63 D.P.R. 761 (1944). En el pasado se ha

aplicado esta disposición estatutaria para abatir diversas perturbaciones que interfieren con el libre disfrute de la propiedad y que amenazan la salud pública. Así, por ejemplo, se han eliminado o controlado ruidos, emanaciones de humos y gases, malos olores y derrames de aguas sucias. **S.L.G. Flores Jiménez v. Corberg**, supra.

La contraposición del interés al libre disfrute de la propiedad, frente al interés en la salud y seguridad públicas, exige el más delicado análisis de los derechos y las responsabilidades de las partes a los fines de armonizarlos en la medida posible. Es decir, en este balance es esencial tomar en cuenta los intereses de las partes en disfrutar libremente de su propiedad sin cargas irrazonables sobre el mismo. En virtud de ello, es fundamental resolver si el uso que hace una persona de su propiedad es o no razonable, tomando en cuenta el derecho de la otra persona a disfrutar la propiedad que es suya. **S.L.G. Flores Jiménez v. Corberg**, supra.

A.A.P.O.

La medida de lo razonable en estos casos depende entonces de una serie de factores que los tribunales debemos tomar en cuenta a la luz de los hechos sobre los cuales se fundamenta el reclamo. Aun cuando no existe una ecuación inmutable, el Tribunal Supremo ha identificado una serie de criterios a considerar. Por ejemplo, el lugar en el que ocurre la actividad impugnada, la naturaleza, extensión, utilidad y el valor del uso, el carácter de daño alegadamente sufrido y la naturaleza del derecho o del uso afectado por el alegado estorbo. **Id.**

La sentencia en estos casos debe limitarse a ordenar a una demandada para que en un término razonable realice las obras o reformas razonables y adecuadas para eliminar o aminorar la perturbación. **Id.** El hecho de que proceda remover un estorbo no conlleva en toda ocasión la supresión absoluta de la actividad o el uso impugnado. Los tribunales, por tanto, pueden optar por tomar medidas específicas para eliminarse las causas de la perturbación sin prohibir absolutamente la conducta del demandado. **Id.**

La normativa vigente, también, ha reconocido la posibilidad de que exista un estorbo incidental a cierto uso indebido de una propiedad (“estorbo per accidens”). **Fuentes v. Gulf Petroleum, S.A.**, 91 D.P.R. 559 (1964). Lo que hay que siempre hay que buscar en ese caso es la causa que lo origina y la participación en dicha causa de la persona que lo origina. **Id.**

No obstante, el presente caso debe distinguirse de la jurisprudencia establecida para la concesión de una acción de estorbo “per accidens” dadas las circunstancias especiales del caso. Recordemos que en virtud de la Sentencia del Tribunal de Apelaciones, el presente caso quedó

dividido en dos acciones diferentes y que el tema sobre la legalidad de los usos y permisos de las co-demandadas está siendo atendido ante el Foro Administrativo por lo que se presume la legalidad estos para los efectos del presente caso. Por tanto, toda prueba sobre los usos y permisos de las co-demandadas no es admisible como prueba para tratar de establecer un estorbo público "per accidens". CVVI es parte reconocida en el proceso administrativo en representación de los intereses de sus miembros, entre ellos los aquí demandantes por lo que sus derechos e intereses quedan protegidos.

Según resuelto por el Tribunal de Apelaciones, reconocemos que los demandantes y las demandadas son acreedoras "del mismo derecho al disfrute de su propiedad". Pág. 17 de la Sentencia del Tribunal de Apelaciones. El mandato del Foro Revisor nos ordena realizar un balance razonable de intereses y buscar todas las medidas remediativas, suficientes y necesarias para que las partes puedan convivir mutuamente, reconociendo y respetando los derechos adquiridos que las leyes de planificación le confieren a Hostería del Mar, cuyo uso integral se demostró que ha sido parte de la vida en comunidad de la Urbanización Ocean Park.

Así pues, la prueba demostró que Hostería del Mar y la comunidad de Ocean Park han convivido y se han integrado por 26 años sin alteración al patrón residencial-turístico del área, y sin que se hubieran perjudicado las propiedades, el valor ni el uso y disfrute de éstas con anterioridad a los hechos que originaron la demanda ante nos.

Es un hecho probado que durante el mes de diciembre de 2010 las co-demandadas le hicieron determinados ofrecimientos a CVVI durante una reunión que celebraron en las facilidades de Hostería con algunos miembros de la Junta de Directores de CVVI en ánimo de resolver las diferencias traídas ante nuestra consideración en el presente caso. Hostería entendió que sus ofrecimientos quedaron acordados con CVVI y los implantó, hecho que no rebatió la parte demandante. Entre estos ofrecimientos se encuentra la modificación del horario de las operaciones del salón comedor / restaurante y las actividades de Hostería; notificar previamente a CVVI cuando se realizarían actividades extraordinarias que pudieran causar molestias; implantar un servicio de valet parking que ayude a reducir el posible impacto en el tráfico vehicular de la Urbanización y la provisión de los estacionamientos; y contratar seguridad adicional que brinde rondas preventivas a los alrededores de la Hostería. Se presume la buena fe de los ofrecimientos implantados y los consideramos razonables.

A.R.P.O.

Quedó demostrado que la presente causa se radicó por preocupaciones de los demandantes ante la posibilidad de que YEAH opere otros usos en las facilidades de Hostería del Mar puesto que radicó una solicitud de permiso de uso para cambiar la denominación del uso de "Guest House" a "Boutique Hotel". Esta solicitud se encuentra pendiente ante la OGP e y CVVI es parte interventora reconocida en el proceso por lo que sus preocupaciones y derechos serán atendidos en el Foro Administrativo. Los otros demandantes son miembros de CVVI por lo que reconocemos que sus intereses están representados por CVVI dentro del proceso administrativo.

Delimitada la presente causa a lo concerniente a un estorbo público bajo el Art. 277, supra, **procede evaluar si la forma en que Hostería lleva a cabo sus operaciones le afectan el derecho al disfrute a la propiedad a los demandantes.** Para lo cual se requiere que la persona haya sufrido un perjuicio en sus bienes o un menoscabo en su bienestar personal. **S.L.G. Flores Jiménez v. Colberg**, supra; **Marín v. Herrera**, 61 DPR 646 (1943); **Estela v. Mario Mercado e Hijos**, 44 DPR 563 (1933). Sin embargo, "no puede tratarse de una ligera inconveniencia o pequeña incomodidad", **S.L.G. Flores v. Colberg**, supra; **Casiano v. Lozada**, supra. "[E]l daño debe ser real y notable porque la ley no ofrece remedio alguno si se trata de inconveniencias y molestias mínimas o de meras pequeñeces". **Casiano v. Lozada**, supra; y **Arcelay v. Sánchez**, 77 DPR 824 (1954). "De esta forma, el que reclama debe alegar y probar la existencia de un perjuicio especial." **S.L.G. Flores Jiménez v. Colberg**, supra.

C.

En el caso de marras la prueba demostró que no se logró establecer que las operaciones de Hostería del Mar constituyan un estorbo público de tal intensidad que amenacen la salud pública y/o que excedan los límites de la razonabilidad a los fines de ocasionar una perturbación que interfiera con el libre disfrute de la propiedad de los demandantes. Las operaciones de Hostería del Mar no afectan, la moral, ni las buenas costumbres de la Comunidad, ni aporta ningún detonante que empeore las condiciones pre-existentes en el área.

Del desfile de prueba pudimos constatar que las situaciones traídas ante nuestra consideración pueden surgir en un área tan densamente poblada como la Urb. Ocean Park; son características típicas de la zonificación Residencial-Turística de Alta Densidad en la cual ubican sus propiedades; y que no provienen única y exclusivamente de las operaciones de la Hostería. Los testigos coincidieron en que la Urbanización es muy concurrida por personas

A.R.P.O.

foráneas al área dado los atractivos de la playa de Ocean Park, y que esta realidad aporta en gran medida a las situaciones de tránsito y ruido que se alegaron. La situación del tránsito, por ejemplo, existe desde hace décadas y no por razón de Hostería del Mar. Esta fue una de las situaciones que provocó el cierre parcial de la Urbanización.

No obstante debemos también pormenorizar que Hostería del Mar debe armonizar sus operaciones a un sano ambiente de convivencia vecinal sin alterar el ambiente de paz y sosiego al cual todos tenemos derecho en nuestro hogar. Por lo cual deberá ceñirse estrictamente a lo dispuesto más adelante.

A.R.P.O.

No se logró establecer que la parte demandante haya sufrido un estorbo o serio menoscabo por música en alto volumen proveniente de Hostería del Mar. No se demostró que las actividades que se llevan a cabo generen música en exceso al volumen permitido por las autoridades competentes, en este caso la Junta de Calidad Ambiental. Incluso se estableció que después de los incidentes que provocan la radicación del caso la parte demandada ha tomado todas las medidas necesarias para aminorar el que la música proveniente de la hospedería pueda crear inconveniencias. YEAH estableció que actualmente no utiliza música en vivo para sus actividades tales como bandas, mariachis o batucadas. La música que ofrece es música grabada reproducida mediante “disc jockeys” para poder controlar fácilmente su volumen o música instrumental.

Además no se logró establecer que actividades que se llevan a cabo en Hostería del Mar les hayan provocado un serio menoscabo. La parte demandante presentó prueba audiovisual de dos (2) actividades llevadas a cabo en Hostería del Mar, una en octubre de 2011 y otra en agosto de 2012, sin que ésta sea demostrativa con prueba fehaciente de que la música generada en dichas actividades fuese a un volumen en contravención a los límites permitidos en el área o fuera del horario razonable de la hospedería. Con respecto a las actividades mencionadas por los testigos de la parte demandante denominadas por éstos como “la actividad de Enrique Iglesias”, “Noche de San Juan” y “Despedida del Año”, sólo se logró establecer que son actividades aisladas y que se realizaron previamente a tenor con la naturaleza turística del área.

No se logró establecer que las actividades que se llevan a cabo en el salón ubicado en el tercer piso de la Hostería provoque un serio menoscabo ni que opere como una discoteca.

No se logró establecer que el Valet Parking establecido por Hostería del Mar constituya un estorbo o serio menoscabo. La prueba desfilada por la parte demandada demostró que el establecimiento del Valet Parking fue a solicitud de la propia parte demandante y como medida para aminorar la situación de estacionamiento pre existente en la Urb. Ocean Park. Incluso se demostró que la parte demandada eliminó el sonido que emitía el carrito de golf para alertar su movimiento en retroceso para atender la queja de algunos vecinos.

Tampoco se logró establecer que la descarga de basura de la hospedería constituya un estorbo. De la única fotografía que muestra el área de descarga de basura de la hospedería no surge que el volumen de basura sea uno capaz de generar inconveniencias que provoquen un estorbo público. El ruido que se alega hace el camión de basura es el ruido ordinario o común que experimentamos todos en nuestras respectivas comunidades. No existe una situación de basura, salubridad u otro asunto que amerite nuestra intervención.

Tampoco se logró establecer que las propiedades de los demandantes devaluaran o sufrieran pérdida de valor económico alguno a raíz de las alegaciones de los demandantes.

Por lo cual, no se probaron las alegaciones número 23, incisos (a), (b) (e), (f), y (g); ni la alegación número 24 de la Demanda, las cuales el Tribunal de Apelaciones había intimado en su Sentencia que, de ser probadas, podrían dar paso a una causa por estorbo público bajo el Art. 277, supra. **Por tanto, concluimos que las operaciones o actividades de Hostería del Mar y/o YEAH, Inc. no causan una perturbación alarmante que interfiera sustancialmente con el disfrute de las propiedades de los demandantes; o que amenacen la salud o la seguridad pública al grado de que constituyan un estorbo público según establecido en el Art. 277, supra.**

No obstante y en aras de realizar un justo balance entre los intereses de las partes ordenamos a los demandados lo siguiente:

- a. El honorario de operación será en temporada alta de 7:00 a.m. hasta las 10:00 p.m. los días de semana y en temporada baja de 11:00 a.m. a 10:00 p.m., durante la semana y hasta las 11:00 p.m. los fines de semana.
- b. Sólo se excluye de dicho horario las siguientes celebraciones puertorriqueñas:
la noche de San Juan y Despedida de Año.

A.R.P.O.

- c. De celebrar actividad en alguna de esas dos noche deberán notificar previamente sobre tal celebración al Presidente(a) de CVVI y no podrá extenderse después de las 1:00 a.m.
- d. En las actividades que se realicen se prohíbe el uso de música en vivo y sólo se permitirá el uso de “disk jockeys” o música instrumental.
- e. El valet parking establecido para el uso de sus huéspedes e invitados se ubicará en el lote arrendado para estacionamiento en la Calle McLeary, fuera de los límites del control de acceso.
- f. Por lo cual las personas que vayan a utilizar el valet parking se dirigirán directamente al lote arrendado, sin que tengan que entrar a la urbanización.
- g. Lo anterior comenzará a operar de la forma prescrita precedentemente el 1 de marzo de 2013 y mientras las agencias competentes no resuelvan lo contrario.

Reconocemos que las co-demandadas han implantado determinadas acciones dirigidas a modificar el volumen y tipo de música que se ofrece en la Hostería; regular el horario de actividades, mejorar el funcionamiento del valet parking; y se han comprometido a notificarle a CVVI las actividades extraordinarias que pudieren rebasar el horario establecido, si alguna. **Por lo cual entendemos que con los parámetros establecidos previamente se hace el balance de intereses que corresponde en este caso, tal cual fue compelido en la Sentencia del Tribunal de Apelaciones a la cual nos acatamos.** El asunto de los permisos y usos de Hostería está siendo atendido por las agencias administrativas por lo que no procede evaluar el caso bajo la doctrina de estorbo “per accidents”.

Por otra parte, utilizando el criterio de la razonabilidad que debe regir en el presente caso nos vemos movidos a reconocer que las co-demandadas tienen el mismo derecho que los demandantes al libre disfrute de su propiedad y a llevar a cabo sus gestiones turísticas.

D.

Por otro lado, el derecho a la reconvencción está cobijado por la Regla 11 de Procedimiento Civil del 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V. R.11, y permite que la parte demandada en un procedimiento civil pueda formular cualquier reclamación que proceda en contra de la parte demandante por los actos, omisiones o eventos de ésta última. Incluso, una reconvencción puede ser permisible aun cuando no surja del acto omisión o evento de la parte adversa y su alcance es

A. R. P. O.

tal que puede llegar a disminuir o derrotar la reclamación original, permite reclamar un remedio de diferente naturaleza y hasta reclamar una cantidad mayor a éste.

Presentada una reconvencción por daños y perjuicios en el presente caso por determinadas acciones o negligencias de CVVI en contra de las demandadas/reconvenientes, este Tribunal puede decidir si la reconvencción será atendida dentro del mismo pleito o puede fraccionar los procedimientos y celebrar juicios por separado, remitiendo la reconvencción al trámite ordinario tal cual lo permite la Regla 38.2 de Procedimiento Civil; 32 LPRA Ap. V, R. 38.2.

El tribunal por razón de conveniencia, o para evitar perjuicio, o para evitar gastos innecesarios, o para facilitar la más pronta terminación del litigio, podrá ordenar un juicio por separado de cualesquiera demandas, demandas contra coparte, reconvencciones, demandas contra tercero o de cualquiera cuestiones litigiosas independientes, y podrá dictar sentencia de acuerdo con lo dispuesto en la Regla 42.3.

De tal forma, también tenemos autoridad legal suficiente bajo la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, supra R. 42.3, para resolver la causa extraordinaria del estorbo público mediante la presente Sentencia Parcial y remitir la reconvencción al trámite ordinario para que se ventile mediante el procedimiento correspondiente, trámite procesal que aquí ordenamos. Por lo cual dictamos la:

V.

SENTENCIA PARCIAL

A tenor con las determinaciones de hecho y las conclusiones de derecho que preceden, este Tribunal declara **NO HA LUGAR** la Desestimación de la demanda en cuanto a Calidad de Vida Vecinal, Inc., se le reconoce legitimación activa como demandante, en representación de sus miembros; sin embargo, se declara **NO HA LUGAR** la Demanda sobre estorbo público tras no haberse demostrado que se configura la existencia de un Estorbo Público bajo el Art. 277, supra. Se ordena a los demandados atenerse a lo dispuesto precedentemente.

En cuanto a los procedimientos correspondientes a la Reconvencción radicada por Hostería del Mar y YEAH en contra de CVVI, se **ORDENA** el traslado del caso a la vía ordinaria para que se sigan los procedimientos conforme a derecho.

No existiendo razón para posponer nuestro dictamen hasta la resolución final del pleito, se ordena expresamente a la Secretaría del Tribunal que **registre y notifique** esta Sentencia Parcial a tenor con la Regla 42.3 de las de Procedimiento Civil, supra.

A.R.P.O.

Se ordena a la Secretaría reasignar el caso a la sala correspondiente para la continuación de los procedimientos en el trámite ordinario.

Regístrese y Notifíquese.

Dada en San Juan, Puerto Rico, 22 de febrero de 2013, enmendada hoy 14 de marzo de 2013.


ÁNGEL R. PAGAN OCASIO
Juez Superior

CERTIFICO:
Lic. Rebecca Rivera Torres
Secretaria Regional

~~Claribel M. Rivera Zabala~~
Secretaria Auxiliar