

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE FAJARDO
PANEL XI

CONSEJO DE TITULARES DEL CONDominio COSTA ESMERALDA		<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia
PETICIONARIO	KLCE201400984	Sala de Fajardo
v		Civil Núm. NSCI201000144
FÉLIX A. PADRÓ RECURRIDO		Sobre: INJUNCTION- CLÁSICO

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Jueza Nieves Figueroa y la Juez Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2015.

Comparece ante nos el Consejo de Titulares del Condominio Costa Esmeralda (Consejo) mediante recurso de certiorari y solicita la revocación de una Resolución que dictó el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo, el 29 de abril de 2014. Mediante el referido dictamen el foro primario denegó una solicitud de sentencia sumaria. Por los fundamentos que se exponen a continuación, denegamos la expedición del recurso. Veamos.

I.

El Consejo de Titulares presentó una acción civil sobre interdicto permanente por entender que el señor Félix A. Padró (recurrido) realizó una construcción ilegal en el Condominio. Adujo que el demandado

construyó un baño en la terraza de su apartamento y conectó el desagüe del referido baño a un desagüe pluvial. Indicó que la referida construcción viola la Escritura Matriz del Condominio y la Ley de Condominios (Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003, 31 L.P.R.A. sec. 1291, Ley de Propiedad Horizontal). A esos efectos, solicitó que el TPI ordenara al señor Padró a remover el baño y reestablecer la fachada. También solicitó el pago de costas, gastos y honorarios de abogado. Luego de varias incidencias, el Consejo presentó una solicitud de Sentencia Sumaria.

Junto a su moción incluyó fotos, copia de la escritura matriz y copia de “plots plans”. Por su parte, el señor Padró se opuso a la Solicitud de Sentencia Sumaria por entender que existen controversias de hechos que impiden la adjudicación del caso por la vía sumaria. En particular alegó que se reunió con el comité de conciliación del Condominio y acordaron evaluar un estudio pericial que demostrase que la construcción no afecta la estructura o la fachada. A esos efectos el recurrido contrató los servicios del Ingeniero Gabriel Alcaraz Emmannueli. Radicó el informe pericial ante el Comité y curso comunicaciones a la Junta del Condominio, entre otras gestiones. Expresó que el Consejo no le informó que se proponían agotar remedios administrativos en el Departamentos de Asuntos al Consumidor. Arguyó que sin la anuencia de la Asamblea de Titulares, el Consejo radicó el pleito de epígrafe en su contra. Las partes también sometieron mociones adicionales para suplementar sus argumentaciones.

El Tribunal de Primera Instancia examinó los escritos de las partes y dictó la *Resolución* aquí impugnada el 29 de abril de 2014. La

resolución contiene determinaciones de hechos que entendió incontrovertidos. Asimismo, el foro de instancia formuló un listado de los hechos que estimó que continúan en controversia. El foro primario resolvió que existe controversia sobre los siguientes asuntos, a saber: si la parte demandante permitió tácticamente la construcción en la azotea del apartamento, si actuó con dejadez y negligencia, si agotó remedios administrativos disponibles, si la construcción altera el carácter y la apariencia de la parte superior del edificio, y si la azotea es un elemento común del edificio o área de carácter privativo.

A esos efectos, dicho foro razonó que ante las controversias reales y sustanciales era necesario evaluar y aquilatar la prueba mediante vista en su fondo. Resaltó que era necesaria la celebración juicio para resolver si la construcción que realizó el demandado infringe o no, la Escritura Matriz y la Ley de Propiedad Horizontal, respectivamente.

El Consejo no estuvo conforme con la denegatoria de la solicitud de desestimación y solicitó reconsideración, pero la misma fue declarada no ha lugar. Insatisfecho con el resultado, el Consejo comparece ante nosotros mediante recurso de *certiorari* y le imputa el siguiente error al foro primario.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar nuestra solicitud de sentencia sumaria cuando no existen controversias sustanciales de derecho para que se pueda resolver la misma en los méritos y al determinar que unos hechos que alegadamente están en controversia impiden que se pueda resolver la sentencia sumaria.¹

II.

A. Expedición del recurso de *certiorari*

¹ Se omite lista de controversias señaladas en la Sentencia. Véase primer párrafo.

El recurso de *certiorari* es el mecanismo discrecional disponible para que un tribunal apelativo revise las resoluciones y ordenes interlocutorias de un tribunal de menor jerarquía. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580, 596 (2011). La Reglas de Procedimiento Civil establecen que el Tribunal de Apelaciones expedirá un recurso de *certiorari* cuando el peticionario recurra de una resolución u orden sobre remedios provisionales, injunctions o de mociones dispositivas. Íd. En ese sentido, el auto de *certiorari* es limitado y excluye aquellas determinaciones interlocutorias que pueden esperar hasta la determinación final del tribunal para formar parte de un recurso de apelación. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 D.P.R. 307, 336 (2012).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece las excepciones a las determinaciones interlocutorias excluidas, a saber: (1) decisiones sobre admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, (2) asuntos relativos a privilegios evidenciarios, (3) anotaciones de rebeldía, (4) casos de relaciones de familia, (5) asuntos de interés público² y (6) situaciones en la cuales esperar a la apelación constituirá un fracaso irremediable a la justicia³. La resolución que deniega dejar sin efecto una anotación de rebeldía está contemplada en la referida Regla. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, *supra*, pág. 583.

Los criterios que el Tribunal de Apelaciones examina para ejercer la discreción se encuentran en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal

² Ley Núm. 177-2010.

³ Íd.

de Apelaciones (Regla 40), 4 L.P.R.A. XXII-B. La Regla 40, *supra*, dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

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

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

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

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B R. 40.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha enfatizado en innumerables ocasiones que el foro apelativo no debe intervenir y debe abstenerse de revisar los dictámenes interlocutorios que emita el foro de instancia durante el transcurso de un procedimiento, a fin de promover su más rápida disposición final. Por esta razón, el foro apelativo debe ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos que se demuestre que el dictamen interlocutorio emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un abuso de discreción. *Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 D.P.R. 649, 664 (2000); *Meléndez v. F.E.I.*, 135 D.P.R. 610, 615 (1994).

B. La sentencia sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, provee el mecanismo procesal de la sentencia sumaria. El propósito principal de la sentencia sumaria es favorecer la solución justa, rápida y económica de los pleitos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la celebración de un juicio. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200, 212 (2010). En estos casos, los tribunales sólo tienen que dirimir cuestiones relativas a controversias de derecho. *Mejías v. Carrasquillo*, 185 D.P.R. 288, 299 (2012). En ese sentido, el mecanismo de la sentencia sumaria es útil para agilizar el proceso judicial y aliviar la carga de trabajo de los tribunales. *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 2013 T.S.P.R. 95, pág. 16, 189 D.P.R. ___ (2013).

Sin embargo, la regla general dispone que la sentencia sumaria no procede ante la existencia de controversia sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como: intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 D.P.R. 193, 212 (2006); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 D.P.R. 294, 301 (1994). Existen casos que no se deben resolver mediante sentencia sumaria, porque resulta difícil reunir la verdad de los hechos mediante declaraciones juradas o deposiciones. *Jusino v. Walgreens*, 155 D.P.R. 560, 579 (2001). De igual modo, no es apropiado resolver por la vía sumaria “casos complejos o aquellos en los que estén presentes cuestiones de interés público”. *Jusino v. Walgreens*, Íd., pág. 579.

Un hecho material esencial es aquel que podría afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable.

S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares, supra, pág. 167. Al atender el ruego sumario, los tribunales considerarán las alegaciones, las deposiciones, las contestaciones a los interrogatorios y las admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas que se produzcan. Los tribunales no tendrán que limitarse a los hechos o a los documentos que se produzcan en la solicitud y pueden considerar todos los documentos en el expediente, pero no están obligados. Véanse *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, supra, pág. 20; *Const. José Carro, S.E. v. Municipio Autónomo de Dorado*, 186 D.P.R. 113, 130 (2012).

III.

En el presente caso, debemos resolver si el Tribunal de Primera Instancia incidió al denegar la solicitud de sentencia sumaria. El Consejo sostuvo que el TPI debió adjudicar las controversias identificadas con la prueba documental que incluyó junto a la solicitud de sentencia sumaria. A modo de ejemplo arguyó que la fotografía demuestra que hubo alteración a la fachada. Ofreció su teoría sobre las alegadas acciones del Consejo y de la Junta y en particular del Comité de Conciliación. Por su parte, el recurrido sostuvo que los documentos presentados por el peticionario resultan insuficientes para resolver el caso en los méritos por la vía sumaria. Ante posiciones conflictivas sobre la prueba documental ofrecida entendemos que aún persisten controversias de hechos y por ello coincidimos con la apreciación del foro primario.

De una evaluación del expediente, surge que el recurrido hizo gestiones ante un Comité de Conciliación. Además a petición del propio

Comité, el recurrido contrató los servicios de un perito para demostrar que la construcción no violaba la escritura y la ley aplicable. Sin embargo, de los documentos presentados se desconoce el alcance y efecto de esas gestiones, si alguna. Lo anterior apunta a un elemento de intención de las partes. Por otro lado, el Consejo presentó prueba fotográfica para evidenciar su teoría. La determinación del TPI de celebrar una vista en su fondo permitiría el examen del contenido de la foto junto a la prueba testifical. La tarea de adjudicar hechos le corresponde al TPI. No cabe la menor duda que el foro de instancia deberá tener la oportunidad de recibir toda la prueba para así adjudicarle la credibilidad necesaria a la prueba, estimar su valor probatorio y resolver el caso en sus méritos conforme a derecho.

Por último, conforme nuestra evaluación de la totalidad del recurso según presentado y los criterios establecidos en la reglamentación antes citada, no hemos identificado indicio de parcialidad, perjuicio o error craso y manifiesto del foro primario, que nos obligue activar nuestra discreción revisora en esta etapa de los procedimientos.

Por los fundamentos expuestos, se deniega la expedición del recurso de *certiorari*.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones