

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

CORPORACIÓN DE DUEÑOS Y RESIDENTES DE HYDE PARK		<i>Certiorari</i> Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan
Recurridos		
v.	KLCE201500259	Caso Núm.:
GEICAR ASSOCIATES Y OTROS		K PE2004-2974 (904)
Demandados		Sobre:
SUNRISE ELDERLY LIMITED, S.E.		Sentencia Declaratoria, Injunction Preliminar y Permanente
Peticionarios		

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de marzo de 2015.

Mediante un recurso de *certiorari* presentado el 27 de febrero de 2015, comparece Sunrise Elderly Limited, Inc. (en adelante, la peticionaria). Nos solicita que revoquemos una *Orden* dictada el 23 de enero de 2015 y notificada el 2 de febrero de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. Por medio del dictamen recurrido, el TPI denegó una solicitud de reconsideración instada por la peticionaria y, por lo tanto, se reafirmó en su determinación previa de denegar una solicitud de ejecución de sentencia incoada por la peticionaria.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

I.

De acuerdo al expediente del caso de epígrafe, el 21 de septiembre de 2004, la Corporación de Dueños y Residentes de Hyde Park (en adelante, la Corporación de Dueños) presentó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria, *injunction* preliminar y permanente, en contra de la peticionaria y otros codemandados. En atención a varias servidumbres en equidad anotadas en el Registro de la Propiedad, la Corporación de Dueños solicitó la paralización de una construcción y operación comercial en dos (2) solares residenciales ubicados en la Urbanización Hyde Park. En específico, alegó que las servidumbres prohibían la construcción de edificaciones de más de tres (3) plantas y el uso comercial, industrial, mixto o de almacén.

El 10 de noviembre de 2004, la peticionaria instó una *Contestación a Demanda*. Básicamente, adujo que en ese momento no se había materializado un uso comercial y que con sus propios actos la Corporación de Dueños hizo inefectivas las servidumbres, al permitir actuaciones de terceros similares a las que ahora pretendía impedir.

Al cabo de varios incidentes procesales, el 5 de mayo de 2005, la Corporación de Dueños incoó una *Moción de Desistimiento*. En esencia, manifestó que no interesaba continuar con el pleito y solicitó el desistimiento con perjuicio de su causa de acción.

Con posterioridad, el 10 de mayo de 2005, notificada el 13 de mayo de 2005, el foro primario dictó una *Sentencia por Desistimiento*. Expresamente, estableció como sigue: “[e]xaminada la moción solicitando desistimiento presentada por la parte demandante el 5 de mayo de 2005 y en virtud de las disposiciones de la Regla 39.1 de las de Procedimiento Civil para el Tribunal General de Justicia, se decreta el archivo con perjuicio”.¹

El 19 de septiembre de 2014, la peticionaria presentó una *Moción en Solicitud de Autorización de Ejecución de Sentencia y en Solicitud de Mandamiento al Registrador de la Propiedad, Sección Segunda de San Juan*. Explicó que el 9 de julio de 2002, presentó la Escritura Núm. 34 de 26 de junio de 2002 para inscribir una edificación con ciertas restricciones de uso, ubicada en la Urbanización Hyde Park. En específico, expresó que edificó un complejo residencial de cuarenta y dos (42) apartamentos de una sola habitación destinadas al arrendamiento a personas de edad avanzada y que el Registrador rechazó la inscripción de dicha Escritura, debido a las servidumbres restrictivas que gravan dicha urbanización. Solicitó que el TPI le ordenara al Registrador de la Propiedad, mediante la expedición de un *Mandamiento*, dejar sin efecto las servidumbres que gravan los dos (2) solares de su propiedad, por motivo de la ineffectividad de las servidumbres. Adujo que la ineffectividad obedecía a que, en atención a la *Sentencia por Desistimiento*, la Corporación de

¹ Véase, *Sentencia por Desistimiento*, Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 19.

Dueños estaba impedida de exigirle el cumplimiento de las servidumbres.

Atendida la *Moción en Solicitud de Autorización de Ejecución de Sentencia y en Solicitud de Mandamiento al Registrador de la Propiedad, Sección Segunda de San Juan* interpuesta por la peticionaria, el 22 de septiembre de 2014, notificada el 24 de septiembre de 2014, el TPI dictó una *Orden*, por medio de la cual declaró *No Ha Lugar* la referida *Moción*. Explicó que “[e]l caso fue desistido por lo cual el Tribunal no se pronunció sobre la controversia”.²

Inconforme con dicho resultado, el 1 de octubre de 2014, la peticionaria instó una *Moción en Solicitud de Reconsideración y en Solicitud de Vista Rápida*. De entrada, reiteró su alegación de que las servidumbres en equidad de la Urbanización Hyde Park advinieron ineficaces en atención a la *Sentencia por Desistimiento*, que fue dictada “con perjuicio”. Añadió que al constituir una determinación en los méritos, la *Sentencia por Desistimiento* era cosa juzgada y podía ser ejecutada. En vista de todo lo anterior, la peticionaria solicitó una vista argumentativa en torno a los méritos de su solicitud y que el TPI emitiera un *Mandamiento* dirigido al Registrador de la Propiedad con el propósito de cancelar las condiciones restrictivas inscritas que gravan sus predios de terreno.

Examinada la *Moción en Solicitud de Reconsideración y en Solicitud de Vista Rápida*, el 6 de octubre de 2014, notificada el 7 de

² Véase, *Orden*, Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 25.

octubre de 2014, el TPI acogió la solicitud de reconsideración y le concedió a la Corporación de Dueños un término de quince (15) días para que expusiera su posición. Subsecuentemente, el foro recurrido concedió una prórroga de veinte (20) días para cumplir con lo anterior. El 17 de noviembre de 2014, las partes presentaron una *Solicitud Conjunta de Breve Prórroga* en la que informaron que las partes habían llegado a un acuerdo que finalizaría la controversia y solicitaron una prórroga adicional de diez (10) días para presentar el acuerdo.

A pesar de lo anterior, el 13 de enero de 2015, la representante legal de la parte demandante presentó una *Moción Urgente en Cumplimiento de Orden y Otros Remedios*. De entrada, indicó que los residentes de la Urbanización Hyde Park no lograron ponerse de acuerdo para firmar el convenio entre las partes litigantes y que buscaron asesoría legal de otro abogado, quien les recomendó no firmar el convenio. En vista de lo anterior, solicitó ser relevada de su representación legal. El 15 de enero de 2015, notificada el 20 de enero de 2015, el TPI dictó una *Orden* mediante la cual acogió la solicitud de relevo de representación legal y le concedió un término de treinta (30) días a los demandantes para que anunciaran su nuevo representante legal.

El 16 de enero de 2015, la peticionaria presentó una *Moción en Solicitud de Ejecución de Sentencia y en Solicitud de Mandamiento a la Registradora de la Propiedad, Sección Segunda de San Juan*. En síntesis, reiteró su solicitud previa de ejecución de la *Sentencia por Desistimiento* y la expedición de un *Mandamiento* para que el

Registrador de la Propiedad deje sin efecto las servidumbres que gravan su propiedad.

Con fecha de 20 de enero de 2015, la Asociación de Propietarios y Residentes de Hyde Park (en adelante, la recurrida) instó una *Solicitud de Intervención Para Exponer Sobre Solicitud de la Parte Demandada*. Primeramente, indicó que no era sucesora en derecho de la Corporación de Dueños y alegó que era una entidad corporativa diferente a la parte demandante. Informó que la anterior representante legal de la Corporación de Dueños nunca fue la abogada de la recurrida. Añadió que dicha letrada no les consultó previamente el borrador de una resolución corporativa que fue rechazada por los miembros de la recurrida. En segundo lugar, se opuso a la solicitud de ejecución de sentencia y expedición de mandamiento instada por la peticionaria. Arguyó que la *Sentencia Por Desistimiento* únicamente le impedía a la Corporación de Dueños presentar un nuevo pleito en contra de la peticionaria, pero que de ninguna manera lo anterior significaba que las servidumbres en equidad de la Urbanización fueron revocadas o eran ineficientes.

Mediante una *Resolución* dictada el 23 de enero de 2015 y notificada el 2 de febrero de 2015, el TPI declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración incoada por la peticionaria. Inconforme con la aludida determinación, el 27 de febrero de 2015, la peticionaria presentó el recurso de *certiorari* de epígrafe y adujo que el TPI cometió el siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar un No Ha Lugar a la solicitud de reconsideración de la parte demandada relacionada a moción en solicitud de autorización de ejecución de sentencia y en solicitud de Mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad, Sección Segunda de San Juan, sin tomar en consideración que la causa de acción entre las partes es cosa juzgada.

A la luz de los documentos que obran en autos, procedemos a atender la controversia que nos ocupa.

II.

A.

El auto de *certiorari*, 32 L.P.R.A. sec. 3491 *et seq.*, es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Pueblo v. Aponte*, 167 D.P.R. 578, 583 (2006); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 D.P.R. 630, 637 (1999). Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580, 596 (2011). En nuestro ordenamiento jurídico, esta discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Lo anterior no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 D.P.R. 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 D.P.R. 79, 91 (2001).

Con el propósito de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos

de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Esta Regla dispone lo que sigue a continuación:

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.

B.

En repetidas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que en su misión de hacer justicia la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces. *Rodríguez v. Pérez*, 161 D.P.R. 637, 651 (2004); *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 D.P.R.

721, 725 (1981). La discreción se nutre “de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. *Pueblo v. Hernández García*, 186 D.P.R. 656, 684 (2012), citando a *Santa Aponte v. Srio. del Senado*, 105 D.P.R. 750, 770 (1977); *HIETel v. PRTC*, 182 D.P.R. 451, 459 (2011). Asimismo, “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. *Pueblo v. Hernández García*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 D.P.R. 651, 658 (1997).

En *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 D.P.R. 559, 580 (2009), el Tribunal Supremo de Puerto Rico indicó que existen ciertas guías para determinar cuándo un tribunal abusa de su discreción y, en torno a este particular, estableció lo siguiente:

...[U]n tribunal de justicia incurre en un abuso de discreción, *inter alia*: cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente. *García v. Padró*, supra, a la pág. 336; *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 D.P.R. 203, 211 (1990).

En el contexto de esa doctrina, debemos tener presente el alcance de nuestro rol como Foro Apelativo al intervenir precisamente con la discreción judicial. Así pues, es norma reiterada que este Foro no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso

de discreción, prejuicio, error manifiesto o parcialidad”. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 D.P.R. 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 D.P.R. 729, 745 (1986).

A tenor con el marco jurídico antes expuesto, procedemos a atender la controversia esbozada por la peticionaria.

III.

En síntesis, la peticionaria alegó que la *Sentencia Por Desistimiento* dictada por el TPI el 10 de mayo de 2005, fue con perjuicio, constituye cosa juzgada y equivale a una adjudicación en los méritos. Adujo que los dueños y residentes de la Urbanización Hyde Park no pueden presentar un pleito en su contra para hacer valer las servidumbres en equidad. La peticionaria arguyó que lo anterior equivale a que las servidumbres en equidad de la Urbanización Hyde Park advinieron ineficaces e inválidas. En atención a lo anterior, la peticionaria sostuvo que incidió el foro primario al no reconsiderar y ordenar la “ejecución” del desistimiento con perjuicio.

Ciertamente, la *Sentencia Por Desistimiento* fue con perjuicio y tuvo el efecto de que la Corporación de Dueños esté impedida de presentar otro pleito para solicitar una sentencia declaratoria y un injunction en contra de la peticionaria. Por consiguiente, constituye una adjudicación en los méritos. Ahora bien, el derecho de servidumbres es un derecho real, oponible a terceros y el mero hecho de que una parte no pueda demandar a otra con un mismo reclamo, no significa que ese derecho real desapareciera o fuera invalidado. En ese sentido, no podemos hacer equivalentes el impedimento de la parte

demandante de epígrafe para presentar otra acción similar a la que originó el pleito de autos, a la invalidación de un derecho real. Coincidimos con el foro primario en cuanto a que la *Sentencia por Desistimiento* no dilucidó la controversia en torno a la vigencia de las servidumbres en equidad de la Urbanización Hyde Park. Por último, resulta menester indicar que la peticionaria no está falta de mecanismos legales para cuestionar e impugnar la vigencia de dichas servidumbres.

En virtud lo antes discutido, no incidió el TPI al denegar la reconsideración y, por ende, la solicitud de ejecución de sentencia y expedición de mandamiento incoadas por la peticionaria. A tales efectos, nos abstenemos de intervenir con la determinación de primera instancia, pues no se demostró arbitrariedad o error del foro primario en el dictamen recurrido, o que este se excediera en el ejercicio de su discreción. Tampoco está presente circunstancia alguna de las contempladas en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos permita revocar el dictamen recurrido. Por lo tanto, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

IV.

Por los fundamentos que expresamos anteriormente, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Así lo acuerda y manda este Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones