

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y HUMACAO
PANEL X

LUIS LANDESTOY
ZAPATA

Apelante

v.

GOBIERNO
MUNICIPAL
AUTÓNOMO DE
CAROLINA,
REPRESENTADO POR
SU ALCALDE, HON.
JOSÉ CARLOS
APONTE DALMAU;
DEPARTAMENTO DE
PERMISOS
URBANÍSTICOS,
REPRESENTADO POR
SU DIRECTOR, ING.
IVÁN AYUSO
EXPOSITO

Apelados

KLAN201600121

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Carolina.

Caso Núm.
F PE2015-0313

Sobre:
Injunction Preliminar
Injunction Permanente
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Gómez Córdova¹, la Jueza Varona Méndez, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Rivera Torres.

Varona Méndez, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de abril de 2016.

Compareció ante nosotros el Dr. Luis Landestoy Zapata (el apelante) para solicitarnos revocar una Sentencia del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (foro primario, o foro recurrido). El dictamen en cuestión desestimó por la vía sumaria su petición de *injunction* y daños y perjuicios en contra del Departamento de Permisos Urbanísticos del Municipio Autónomo de Carolina (Municipio o apelado), por alegada intervención indebida con un permiso de construcción.

¹ La Jueza Gómez Córdova no interviene.

I.

Según surge del expediente ante nuestra consideración, personal del Municipio de Carolina le informó al apelante, para febrero de 2015, del inicio de un proyecto de mejoras en las aceras y áreas verdes en la Avenida Fidalgo Díaz de Carolina. El apelante, Dr. Landestoy, se opuso a que se le obstruyera su estacionamiento con la construcción de aceras, áreas verdes y postes de iluminación, lo que dio lugar a que el Director del Departamento de Gerencia de Proyectos, Ing. Vallés, acudiera junto a su equipo de trabajo a visitar la propiedad del Dr. Landestoy. Allí observó que el consultorio médico una rampa de estacionamiento para que los vehículos se estacionaran de forma perpendicular a la Avenida Fidalgo Días, obstruyendo la acera. El Ing. Vallés le explicó al apelante que esa área de estacionamiento era ilegal y no cumplía con las leyes y reglamentos federales, estatales y municipales. En virtud de lo antes indicado, se le recomendó al doctor remover y relocalizar la pared delantera de la primera planta de su propiedad cuatro pies (4") hacia el interior. En un inicio, el apelante expresó su intención de acoger las recomendaciones del Municipio². Sin embargo, luego se retractó por estimar que la inversión resultaba demasiado alta³.

Tras varias comunicaciones entre las partes, el Ing. Iván Ayuso Expósito, en representación del Municipio, cursó al apelante la carta que dio lugar a la controversia ante nuestra consideración. En dicha carta, fechada al 12 de mayo de 2015, se planteó, en lo pertinente, lo siguiente:

Mediante el permiso de construcción 02-2727-PC, el Departamento de Permisos Urbanísticos (DPU) aprobó la construcción de una segunda planta para uso residencial,

² Véase carta del 2 de marzo de 2015 expresando el compromiso del Dr. Luis Landestoy de cumplir con los requisitos estipulados y "estar en armonía con las mejoras del proyecto en la Avenida Fidalgo Díaz". Exhibit 6, pág. 75 del Apéndice del escrito apelativo.

³ Véase carta del 16 de abril de 2015. Exhibit 20, pág. 183 del Apéndice del escrito apelativo.

el 2 de diciembre de 2004. Como parte del proyecto de construcción, el plano certificado en dicho permiso incluyó dos (2) estacionamientos en el patio delantero, paralelos a la Avenida Fidalgo, con un único acceso que obligaba mediante obras en el área pública (encintado, área verde) a los vehículos a estacionarse de forma paralela. En una visita a la propiedad, durante el mes de abril de este año, realizada por personal de este departamento, se observó que el referido acceso no fue construido y que los clientes se estacionan de forma perpendicular a la avenida, no conforme con el plano aprobado. Esta información se puede corroborar con fotos del área que obtuvo el DGP⁴ previo al comienzo del proyecto de mejoras en la avenida. Por ser ese el uso y costumbre de los vehículos que se estacionan en el área, invadiendo las aceras, es que surgió la recomendación del DGP de modificar la fachada de la propiedad, para que los estacionamientos tengan el largo mínimo, según reglamento (*Reglamento de Calificación del Plan Territorial del GMAC*⁵), para estacionamientos compactos, o sea 4.60 metros (15' - 2").

Cabe señalar que a la luz del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la extinta Administración de Reglamento y Permisos (ARPE), el permiso aprobado, no está vigente en este momento debido a que las obras no fueron realizadas conforme al plano aprobado. La aprobación del permiso y del plano quedó sin efecto debido a que las obras no fueron construidas dentro de un (1) año, a partir de la aprobación del permiso de construcción, según establece el referido reglamento, vigente en el momento en que se aprobó el permiso y citamos:

“Sección 12.04 Vigencia de las aprobaciones de autorizaciones y permisos – Toda aprobación sobre cualquier autorización quedará sin efecto, si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de construcción; o si luego de un año de haberse obtenido el correspondiente permiso de construcción, las obras autorizadas no fuesen comenzadas; o si tales obras, una vez comenzadas, no fuesen terminadas dentro del término establecido en el permiso”. (Negritas, cursivas y comillas en el original. Referencias en pie de página suplidas).

A la luz de la carta antes citada, el apelante presentó el 2 de julio de 2015 una Petición de *Injunction* Preliminar y Permanente y Daños y Perjuicios. En dicha solicitud alegó que, de manera ilegal, y en clara violación de sus derechos propietarios, el Municipio había dejado sin efecto el permiso de construcción 02-2727-PC que le autorizaba la construcción de dos estacionamientos en la Avenida Fidalgo Díaz de Carolina, paralelos a su consultorio médico. Según sostuvo, dicha determinación se realizó por la vía sumaria, sin previa celebración de una vista, lo que resultaba

⁴ Departamento de Gerencia de Proyectos.

⁵ Gobierno Municipal del Municipio Autónomo de Carolina.

contrario a su derecho a un debido proceso de ley. También señaló que el apelado había incurrido en hostigamiento y presión indebida.

Por lo antes indicado, el apelante dijo haber sufrido daños irreparables (pérdidas económicas, angustias y sufrimiento). Apoyó su petición en el argumento de no contar con un remedio inmediato y carecer de otro remedio en ley para evitar los daños irreparables que, según él, venía sufriendo a causa del Municipio. Finalmente, reclamó \$10,000 por gastos, costas y honorarios de abogado, \$13,000 por pérdida de ingresos profesionales, \$50,000 por sufrimientos y angustias mentales, e igual monto por los daños que se causarían de tener que solicitar nuevos permisos y realizar las obras de demolición y construcción sugeridas por el Municipio.

El 22 de julio de 2015, el Municipio presentó su escrito en Oposición. Para el día siguiente, 23 de julio, estaba prevista la celebración de una vista para dilucidar la procedencia del *Injunction* Preliminar. El Municipio compareció con sus testigos, mientras. El apelante no compareció, aunque estuvo presente su representación legal.

Dado que el Dr. Landestoy no asistió a la vista en cuestión, no se dilucidó la procedencia o no del *Injunction* Preliminar. Sin embargo, tras una argumentación, los abogados de ambas partes acordaron que no existía controversia en cuanto a los hechos esenciales del caso, y se acordó que el apelado presentaría una Moción de Sentencia Sumaria⁶.

El 17 de agosto de 2015, el Municipio presentó su Moción de Sentencia Sumaria al amparo de la Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *infra*. En esencia, sostuvo que los reclamos del apelante partían de la premisa errada de que el área de estacionamiento que

⁶ Véase pág. 2 de la Sentencia apelada, pág. 3 del Apéndice del escrito de apelación.

usaba su consultorio médico se construyó conforme al permiso 02-2727-PC, así como de la también errada premisa de que el apelado decretó su nulidad de manera sumaria y *ex parte*. Aseguró que, contrario a lo alegado por la otra parte, el apelado actuó conforme a Derecho y que los presuntos daños, de existir, fueron autoinfligidos y el resultado de las propias acciones ilegales y negligentes del apelante, o de terceros contratados por él.

En su petición de Sentencia Sumaria, el Municipio presentó un listado de 52 determinaciones de hechos sobre las que, presuntamente, no existía controversia. Cada una de las determinaciones de hechos se apoyó en evidencia documental variada que acompañó la solicitud, y que incluyó permisos de construcción y resoluciones, fotos, reglamentos aplicables, y declaraciones juradas. Cada alegación hizo referencia concreta a las páginas y segmentos pertinentes del documento que respaldaba lo planteado.

El apelante se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria. Aceptó 42 de las 52 determinaciones de hechos planteadas por el apelado solicitud, y no presentó evidencia en contra de las determinaciones que negó.

El 30 de diciembre de 2015, el foro primario dictó Sentencia Sumaria desestimando la demanda en su totalidad. El dictamen en cuestión acogió las 52 determinaciones de hechos propuestas por el Municipio. Ello, por entender que éstas se apoyaron en evidencia fehaciente, y no fueron debidamente controvertidas por el apelante. De las antedichas determinaciones, a continuación haremos referencia a las más relevantes para atender la controversia ante nuestra consideración⁷:

- En el 2002 se presentó ante la Oficina de Permisos Urbanísticos del GMAC una Solicitud de Permiso de

⁷ Para las determinaciones de hecho completas, y literales, ver págs. 3-52 de la Sentencia apelada; págs. 4 – 53 del Apéndice del escrito apelativo.

Construcción bajo el número 02-2727-PC, para la construcción de una segunda planta en una propiedad perteneciente al Dr. Landestoy. El proyectista, Ing. López Gallardo, se encargó de todos los trámites en representación del propietario.

- La Oficina Municipal de Permisos Urbanísticos (OMPU) acogió el anteproyecto en torno al permiso solicitado y luego emitió una “Resolución Autorizando Condicionado”, notificada el 29 de octubre de 2003. En esta determinación cual advirtió sobre la necesidad de realizar arreglos al plano sobre las dimensiones de los estacionamientos, además de incluir la prohibición expresa al amparo de la Ley ADA (*American With Disabilities Act*) en cuanto a usar la acera como estacionamiento.
- El 5 de enero de 2014, el Ing. López Gallardo certificó que los planos y especificaciones estaban “de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables”. Confiando en esta certificación, el 5 de marzo de 2004 OMPU notificó la aprobación del permiso de construcción 02-2727-PC⁸.
- En el permiso en cuestión se autorizó la construcción de cinco estacionamientos, uno para uso residencial, y cuatro para el consultorio médico. De estos últimos, dos ubicarían paralelos a la Avenida Fidalgo Díaz. Los estacionamientos paralelos nunca se construyeron.
- El 8 de diciembre de 2004, el Ing. López Gallardo radicó una Solicitud de Permiso de Uso que incluyó una certificación en la que él mismo aseguró haber inspeccionado la obra y que ésta cumplía con lo expresado en el permiso de construcción otorgado. También incluyó una certificación por parte del contratista, Sr. Cruz Feliciano, quien certificó bajo juramento que la obra fue ejecutada de acuerdo a los planos y especificaciones, incluyendo las correspondientes enmiendas.
- Se concedió el Permiso de Uso, y éste incluyó una cláusula general indicando que debía cumplirse con los requisitos de la Ley ADA.
- El Proyecto de Aceras en la Avenida Fidalgo Díaz comenzó en agosto de 2013. Para esa fecha, los estacionamientos en la propiedad del Dr. Landestoy ubicaban de forma perpendicular a la estructura, provocando invasión de lo que debió ser la acera, la rampa y el área verde. Es decir, que el área de estacionamiento no estaba conforme al plano aprobado ni a la Resolución autorizando el anteproyecto condicionado a las disposiciones allí dispuestas. Este hecho lo corroboró el foro primario en una vista ocular que llevó a cabo a tales efectos.
- En febrero de 2015, empleados municipales informaron al Dr. Landestoy sobre el proyecto de construcción de las aceras, siembra de áreas verdes e iluminación, pero éste se opuso alegando que eso le obstruiría su estacionamiento.

⁸ El proyecto fue presentado al amparo de la Ley de Certificación de Planos, Ley Núm. 135 de 5 de junio de 1967, según enmendada (23 LPRA Sec. 42a et seq.), la cual disponía que cuando un ingeniero licenciado radicase un plano con el objeto de obtener un permiso de construcción, el mismo se expedirá basándose en la certificación sometida.

- Por ser uso y costumbre el estacionarse en forma perpendicular a la Avenida Fidalgo Díaz, el Municipio lo permitió, a manera de excepción, siempre que los estacionamientos tuvieran un largo mínimo de 4.60 metros o 15' 2 " para que no se obstruyan las aceras. Durante la inspección ocular que se celebró el 5 de octubre de 2015 se midió el espacio frente a la oficina del Dr. Landestoy, y este tenía once pies tres pulgadas (11' 3"), por lo que aun los autos compactos obstruían la acera.
- Para que los vehículos estacionados fuera de su consultorio no obstruyeran la acera se le sugirió al Dr. Landestoy relocalizar la pared delantera de la primera planta de su propiedad cuatro pies hacia adentro. Éste se negó por el costo económico de así hacerlo.
- El 14 de abril de 2015, el Ing. Ayuso, Director del Departamento de Permisos Urbanísticos del GMAC atendió al Dr. Landestoy y a su arquitecta. Estos últimos insistieron en que era muy costosa la sugerencia del Municipio, y expresaron su interés en implementar los dos estacionamientos paralelos al consultorio médico, previamente aprobados en el permiso de construcción de 2004.
- El 7 de mayo de 2015, el Ing. Ayuso cursó al Dr. Landestoy una carta en la que le informó que el permiso en cuestión no estaba vigente debido a que las obras no fueron realizadas conforme al plano aprobado dentro del término de un año que tenía para hacerlo.

En virtud de los hechos incontrovertidos, el foro primario concluyó que no procedía la petición instada por el apelante, quien no demostró un agravio de tal intensidad que reclamase urgente reparación. Razonó que la controversia giraba únicamente en torno a los espacios de estacionamiento en la Avenida Fidalgo Díaz, mientras que el consultorio médico contaba con otros espacios disponibles en la Calle Elena de Villa Fontana. Además, consideró que el apelante tenía la opción de acoger la sugerencia del Municipio.

El foro primario destacó, además, que el doctor no tenía probabilidades de prevalecer, pues el derecho reclamado estaba “predicado en un Permiso de Construcción y Plano que quedó sin efecto en 2005, al cabo de un año de haberse obtenido el permiso sin haberse realizado la obra del estacionamiento”⁹. En este sentido, aclaró que “el hecho de que el Municipio haya pasado por

⁹ Véase pág. 26 de la Sentencia apelada, pág. 27 del escrito apelativo.

alto la conducta del Dr. Landestoy por un tiempo no le confiere derecho al demandante de violar las leyes y reglamentos que regulan los estacionamientos en los negocios en el área urbana del Municipio”¹⁰.

Así también, el foro primario aclaró que el demandante contaba con otro remedio adecuado en ley y que, de hecho, dicho Tribunal no contaba con jurisdicción sobre la materia, pues la Ley para la Reforma de Procesos de Permisos de Puerto Rico, según enmendada, *infra*, brindaba jurisdicción primaria exclusiva al Municipio. En este sentido, el Tribunal de Primera Instancia recalcó que una determinación en contrario causaría un gran perjuicio al Municipio, implicando un menoscabo a su autoridad legal para implementar las leyes y reglamentos sobre los que tiene competencia.

Finalmente, el tribunal apelado concluyó que no existía evidencia alguna de que el Municipio hubiera incurrido en acción u omisión negligente o culposa que causara daños al Dr. Landestoy. En este sentido, aclaró que era responsabilidad del inspector y del contratista exigir que se completara la obra según requerido, por lo que “si el tener que remediar esta situación para poder cumplir con los estacionamientos conforme al Reglamento se puede considerar un daño, entonces ese daño fue causado por terceros por quien el Municipio no responde y tampoco son parte en este pleito”¹¹.

Inconforme, el Dr. Landestoy acudió ante este Tribunal y, en esencia, duplicó la Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria previamente presentada ante el foro primario. Planteó que existe una presunción de legalidad del permiso de construcción y el hecho de que el mismo se hubiera concedido con variaciones en el

¹⁰ Véase pág. 30 de la Sentencia apelada, pág. 31 del escrito apelativo.

¹¹ Véase pág. 39 de la Sentencia apelada, pág. 40 del Apéndice del escrito apelativo.

estacionamiento; que se menoscabaron derechos adquiridos por el apelante en virtud del permiso en cuestión y la falta de jurisdicción del Municipio para dejarlo sin efecto; el hecho de que el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) fue derogado; y, el alegado abuso del derecho por parte del Municipio al violar las leyes aplicables. En virtud de ello, imputó al foro apelado la comisión de tres errores al: 1) determinar que en el presente caso no existen controversias genuinas de hechos materiales que impidan adjudicar la controversia por la vía sumaria; 2) declarar “No Ha Lugar” en todas sus partes la Petición de *Injunction* Preliminar e *Injunction* Permanente; y 3) aplicar de forma errada el Derecho a la luz de los hechos, violando con ello varias disposiciones legales y reglamentos aplicables.¹²

El Municipio compareció y recalcó que procedía la desestimación sumaria. En esencia, insistió en que el apelante no construyó el área de estacionamiento según el plano aprobado en virtud del cual se le concedió el permiso 02-2727-PC y que, como consecuencia de ello, llevaba años violando las leyes y reglamentos de permisos, al usar como estacionamiento las aceras y lo que debieron ser áreas verdes que son propiedad pública y responsabilidad del Municipio. En este sentido, recalcó que la documentación y declaraciones juradas provistas, unidas a la inspección ocular realizada por el propio Tribunal de Primera Instancia, evidenciaron que el referido permiso de construcción no estaba vigente, por lo que no procedía la Petición instada.

¹² Según planteado por el apelante en su tercer error la Sentencia viola las disposiciones de la Ley Núm. 161-2009, *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, según enmendada; la Ley Núm. 81-1991, según enmendada; *Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico*; *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de Carolina*; *Reglamento Conjunto de Permisos de Obras de Construcción y Usos de Terrenos* del 29 de noviembre de 2010, según enmendado el 24 de marzo de 2015.

Con la comparecencia de las dos partes, procedemos a exponer el Derecho aplicable para atender la controversia ante nuestra consideración.

II.

A. *La jurisdicción primaria*

Jurisdicción es el poder o autoridad que ostenta un tribunal para decidir casos o controversias. *Peerless Oil & Chemical v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239 (2012); *SLG Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011). Obliga a los tribunales a ser fieles guardianes de su jurisdicción, independientemente de que el asunto haya sido planteado por alguna de las partes con anterioridad. *Maldonado v. Junta Planificación*, 171 DPR 46, 55 (2007).

Las cuestiones de jurisdicción, por ser privilegiadas, deben ser resueltas con preferencia; y, de carecer un tribunal de jurisdicción, lo único que puede hacer es así declararlo. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 864 (2009). En este sentido, es norma conocida que “la jurisdicción no se presume”, sino que “es deber ministerial de todo tribunal evaluar si la posee, pues ello incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia”. *Maldonado v. Junta Planificación, supra*.

En nuestro ordenamiento jurídico “[l]a ausencia de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada, ni las partes pueden voluntariamente otorgarle jurisdicción sobre la materia a un tribunal ni este puede adjudicársela”. *Íd.* Si la ley expresamente proscribe asumir jurisdicción, no existe una interpretación contraria. *Íd.* Por ello, un dictamen es emitido por un tribunal carente de jurisdicción es nulo. *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997). Es decir, que si un ente adjudicador dicta sentencia sin ostentar jurisdicción sobre la persona o sobre

la materia, su determinación es “jurídicamente inexistente”.

Maldonado v. Junta Planificación, supra.

En el ámbito de la controversia que nos atañe, la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos, Ley 161-2009, según enmendada (23 LPRA 9024), concede jurisdicción primaria exclusiva a los Municipios Autónomos para atender en primera instancia reclamos que impliquen violaciones a leyes y reglamentos relacionados con propiedades ubicadas dentro de sus demarcaciones territoriales. A tal efecto, el Art. 14.1 de la referida Ley dispone lo siguiente:

Si alguna agencia, dependencia o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en representación del interés público, o una persona privada, natural o jurídica, que tenga o no interés propietario o que sea colindante, propietaria u ocupante de una propiedad vecina, a la cual su interés personal se vea adversa o sustancialmente afectado, podrá presentar una querrela alegando una violación de ley o reglamento ante la Gerencia de Permisos, o presentar un recurso de interdicto, mandamus, nulidad o cualquier otra acción adecuada ante el foro judicial correspondiente.

En aquellos casos en que la propiedad en controversia esté ubicada en un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, la querrela deberá ser presentada ante dicho Municipio... (Énfasis suplido).

Por su parte, el Art. 14.2 del antedicho cuerpo legal provee al Municipio quince (15) días laborables para investigar la querrela. De no actuar dentro de dicho término, entonces el querellante podrá acudir al Tribunal de Primera Instancia a solicitar los remedios dispuestos en la Regla 4.1.

B. La sentencia aumaria

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 36.3) concede a las partes el derecho a presentar una moción, fundada en declaraciones juradas u otra prueba que demuestre la inexistencia de una controversia real sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que se dicte sentencia a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación, sin la necesidad de un juicio plenario. Esto es lo que se conoce como

sentencia sumaria, un mecanismo procesal que permite a los tribunales dictar sentencia sin tener que celebrar una vista previa cuando no existe controversia sobre los hechos materiales o esenciales, y solamente resta aplicar el Derecho. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594-595 (2013).

Respecto a lo antes indicado, el inciso (e) de la antedicha Regla 36.3, *supra*, aclara que procederá la sentencia sumaria si la evidencia que acompaña la moción, entiéndase por ello “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay”, dejan claro que no existe “controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente”. *Íd.* De esta manera, la sentencia sumaria propicia la solución justa, rápida y económica de litigios civiles cuando no existen controversias genuinas de hechos materiales. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E. y otros*, 192 DPR 7 (2014); *Construcciones José Carro v. Mun. de Dorado et al.*, 186 DPR 113, 128 (2012).

Cabe aclarar que no procede dictar sentencia sumaria si existen hechos esenciales incontrovertidos; si hay alegaciones afirmativas en la demanda que no fueron refutadas; o si de los propios documentos que acompañaron la moción surge una controversia real sobre algún hecho esencial o material. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical, supra*. Sin embargo, cuando la parte que solicita la sentencia sumaria ha sometido una moción debidamente fundamentada, la parte contraria no puede descansar en meras alegaciones, sino que debe presentar evidencia sustancial sobre los hechos que están en controversia. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical, supra*. Es decir, que debe presentar detallada y específicamente los hechos esenciales en controversia que hacen

necesaria la celebración de un juicio en los méritos. *Íd.* Sobre el particular, la Regla 36.3, *supra*, dispone que, para controvertir la prueba presentada por quien solicita la sentencia sumaria, la parte que se opone deberá incluir en su petición:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal.

Por lo antes dicho, el promovido está obligado a contestar en forma tan detallada y específica como lo hubiera hecho la parte promovente, exponiendo los hechos pertinentes a la controversia que demuestren que existe una controversia real que debe ser dilucidada en juicio. Si la parte que se opone a la sentencia sumaria no incluyese declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, ello no dará lugar a que automáticamente se emita un dictamen sumario en su contra, pero le pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215-217 (2010); *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). Ello, pues recae sobre quien se opone el deber de “citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”. *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). De no proceder así, el tribunal no está obligado a considerar sus argumentos y “podrá no tomar en consideración su intento de impugnación”. *Íd.*, pág. 433.

Por lo antes señalado, la parte promovente podrá prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la parte promovida podrá derrotar la moción si establece que existe

una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; o si logra controvertir la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte demandante.

Ramos Pérez v. Univisión, supra, pág. 217.

En cuanto a lo aquí señalado, compete destacar que el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el foro primario para evaluar si procede o no disponer del caso mediante sentencia sumaria. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, Op. de 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70, 193 DPR __ (2015). Por ello, nos compete analizar si la moción de sentencia sumaria y su oposición cumplen con los requisitos establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 36) y su jurisprudencia interpretativa. *Íd.* Es decir, que al revisar una sentencia dictada sumariamente debemos determinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, estamos obligados a exponer específicamente cuáles son los hechos materiales en controversia y cuáles son los incontrovertidos. De encontrar que los hechos materiales realmente estaban incontrovertidos, procederemos a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó el Derecho correctamente al caso. *Íd.*

C. El injunction

El *injunction* o interdicto es “un mandamiento judicial expedido por escrito, bajo el sello de un tribunal, por el que se requiere a una persona para que se abstenga de hacer, o de permitir que se haga por otras bajo su intervención, determinada cosa que infrinja o perjudique el derecho de otra”. Artículo 657 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales (32 LPRA sec. 3521). En esencia, este remedio extraordinario prohíbe u ordena ejecutar determinado acto, con el fin de evitar perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona, en aquellos casos en que no

exista otro remedio adecuado en ley. *ELA v. Asoc. de Auditores*, 147 DPR 669, 679 (1999).

Procede la expedición de un *injunction* si están presentes ciertas circunstancias especiales; entre ellas, que el promovente haya sufrido o esté en riesgo de sufrir daños irreparables. *Com. Pro Perm. Bda. Morales v. Alcalde*, 158 DPR 195, 204 (2000). No obstante aun en estos casos, solo procede en aquellas situaciones en que el remedio existente en el curso ordinario de la ley no protege adecuadamente los derechos sustantivos del peticionario de una manera rápida y eficaz, y siempre que exista “un agravio de patente intensidad al derecho del individuo que reclame urgente reparación”. *Íd.*

El *injunction* debe concederse con gran cautela y sólo en aquellos casos en que la necesidad y las razones para expedirlo sean claras. La concesión de este remedio descansa en la sana discreción del tribunal. Por ello, a nivel apelativo su concesión o denegatoria no será revocada en ausencia de abuso de discreción. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo II, Publicaciones JTS, Inc., 1979, pág. 377.

De otra parte, aunque el *injunction* permanente se emite una vez se dicta Sentencia, el *injunction* preliminar se puede emitir en cualquier momento del pleito, tras celebrarse una vista en la que se presente prueba en apoyo de la solicitud¹³. *Cobos Liccia v. DeJean Packing Co., Inc*, 124 DPR 896 (1989). Al evaluar si procede o no la concesión de este último, el Tribunal deberá considerar lo siguiente:

- (a) la naturaleza del daño a que está expuesto la parte peticionaria;

¹³ Esta vista no es un juicio en sus méritos, sino un señalamiento para discutir una moción de naturaleza interlocutoria, por lo que las partes pueden presentar prueba sin tener que regirse por las Reglas de Evidencia. Rivé Rivera, David, *Recursos Extraordinarios*, Segunda Edición Revisada, 1996, San Juan: Universidad Interamericana de Puerto Rico, pág. 37; Regla 103 (d) (E) de Evidencia (32 LPRA Ap. VI, R. 103).

- (b) la irreparabilidad del daño o la inexistencia de un remedio adecuado en ley;
- (c) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca;
- (d) la probabilidad de que la causa se torne en académica;
- (e) el impacto sobre el interés público del remedio que se solicita, y
- (f) la diligencia y la buena fe con que ha obrado la parte peticionaria.

Regla 57 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V. R. 57)

El propósito del *injunction* preliminar es mantener el *status quo* hasta que se celebre el juicio, para que la conducta del demandado no convierta en académica la sentencia que se dicte, o que se le ocasionen mayores daños al peticionario. *Cobos Liccía v. DeJean Packing Co., Inc*, 124 DPR 896 (1989). La parte promovente del remedio tiene el peso de probar su procedencia. Íd; *P.R. Telephone Co. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 200 (1975).

III.

El apelante sostiene que el foro recurrido erró en su aplicación del Derecho a los hechos. Ello, por considerar que en este caso existían controversias sobre hechos materiales y pertinentes, por lo que no procedía disponer del caso por la vía sumaria. Arguye además que las actuaciones del Municipio en relación al previamente otorgado permiso de construcción 02-2727-PC ameritaban la concesión del *injunction* solicitado así como la indemnización reclamada por alegados daños y perjuicios. A la luz de la totalidad del expediente ante nuestra consideración, y al amparo de la normativa aplicable, resolvemos que no le asiste la razón al apelante. Veamos por qué.

La mera lectura de las mociones y escritos que constan en el expediente ante nuestra consideración evidencian que ambas partes coinciden en que el permiso de construcción 02-2727-PC se otorgó a finales del 2004, y que mediante éste el Dr. Landestoy estaba facultado para construir dos espacios de estacionamiento paralelos a la Avenida Fidalgo Díaz. Tanto el apelante como el apelado coinciden también en que, contrario a lo dispuesto en el

permiso de construcción, quienes visitaban el consultorio médico se estacionaban de modo perpendicular. Esto, por ser el uso y costumbre de la zona, además de por no poder hacerlo en paralelo, dado que la rampa que se construyó a esos fines era para estacionarse de modo perpendicular.

De lo antes expuesto resulta evidente que no existe controversia de hechos alguna en torno a la que, a todas luces, es la controversia medular del caso ante nuestra consideración. La discrepancia es más bien en cuanto al Derecho aplicable.

El apelante considera que, si bien en su momento no hizo la construcción requerida para que los vehículos pudieran estacionarse en paralelo, ello no implica una violación al permiso de construcción como tal, ni a las leyes y reglamentos aplicables. Además, alega que “el hecho de que se proyecte la parte delantera de un vehículo o su parte trasera sobre la acera por motivo del estacionamiento perpendicular de la propiedad, no indica que se (use) la acera para estacionamiento, prohibiendo el tránsito peatonal a la misma”.

Por el contrario, el apelado se ampara en las disposiciones legales y reglamentarias vigentes para la época en se concedió el permiso en cuestión para argumentar que, por no haber acatado las disposiciones expresas de dicho permiso, el mismo expiró en el 2005, un año después de que se expidiera sin que se completara la obra autorizada. Además, se amparó en el hecho de que el Dr. Landestoy llevaba años violando las leyes y reglamentos de permisos, al usar como estacionamiento las aceras y lo que debieron ser áreas verdes que son propiedad pública y responsabilidad del Municipio.

De lo antes expuesto queda claro que la controversia es una de estricto Derecho. Esto es, si a la luz del uso que el Dr. Landestoy le estaba dando al espacio de estacionamiento ubicado a la altura de

la Avenida Fidalgo Díaz, estaba vigente o no el permiso de construcción otorgado en el 2004. Entendemos que no. Nos explicamos.

En primer lugar, compete aclarar que el Municipio presentó una Moción de Sentencia Sumaria al amparo de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y respetó los lineamientos ahí provistos para dicha solicitud, proveyendo evidencia en apoyo de cada planteamiento, y haciendo referencia a las páginas y párrafos de la prueba suministrada que sustentaban lo alegado. La parte apelada, por el contrario, se limitó a presentar meras alegaciones sin ningún tipo de documentación en respaldo y sin cumplir con los requisitos de forma dispuestos en el antedicho cuerpo reglamentario. Si bien ello no bastaba para que se concediera el remedio solicitado por la otra parte, sí apoya la conducta del foro primario a los efectos de descartar, sin considerarlos, los planteamientos presentados por el apelante en su escrito en oposición. En este sentido, también fue acorde a Derecho la determinación del Tribunal de Primera Instancia de dar por admitidos todos los hechos presentados y evidenciados fehacientemente por el Municipio.

Contrario a lo que alega al apelante, aquí no se le privó de un derecho adquirido. No puede el Dr. Landestoy reclamar la protección del permiso que se le otorgó al no cumplir con los requisitos que le daban validez. Surge claramente de la normativa vigente para la época en que se concedió el permiso en cuestión, que este estaba condicionado al cumplimiento de lo ahí dispuesto. El Dr. Landestoy no acató las condiciones y, en consecuencia, el permiso previamente concedido quedó sin efecto. El Municipio nada tuvo que ver con el hecho de que el propio apelante haya

dejado vencer el término para hacer uso del derecho condicional concedido¹⁴.

De otro lado, y aún más importante que lo antes indicado, resulta clave en este caso que el Tribunal de Primera Instancia se hubiese declarado sin jurisdicción para atender la controversia. Ello, de por sí, era causa suficiente para desestimar sumariamente el reclamo presentado por el Dr. Landestoy. Tal como reseñamos en el apartado anterior, la normativa aplicable es clara en cuanto a que si un tribunal carece de jurisdicción, lo único que puede hacer es así declararlo. *González v. Mayagüez Resort & Casino, supra*.

En este caso, el foro primario fue prudente y se reconoció sin autoridad para atender el planteamiento llevado ante sí. Dicha conclusión no constituyó un error en Derecho. Todo lo contrario. Según surge expresamente de la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos, *supra*, el Municipio Autónomo de Carolina tiene jurisdicción primaria exclusiva para atender aquellos reclamos en los que se aleguen violaciones que afectan adversa o sustancialmente intereses personales sobre propiedades ubicadas dentro de sus demarcaciones territoriales. En virtud de la antedicha disposición legal, el Tribunal de Primera Instancia, en efecto, carecía de jurisdicción para atender el reclamo en cuestión. Por ello no erró en así concluirlo.

Sobre lo antes indicado es menester destacar que, si bien el apelante alegó una violación al debido proceso de ley por parte del Municipio, dicho reclamo, de por sí, no era suficiente para que el foro primario se declarase con jurisdicción. Tal como ha resuelto el Tribunal Supremo, “[e]l mero hecho de invocar una cuestión constitucional no margina automáticamente el proceso

¹⁴ El Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de ARPE disponía lo siguiente: “Toda aprobación sobre cualquier autorización quedará sin efecto, si dentro del término de un (1) año de haberse obtenido el correspondiente permiso de construcción, las obras autorizadas no fuesen comenzadas; o si tales obras, una vez comenzadas, no fuesen terminadas dentro del término establecido en el permiso”.

administrativo. Aunque es a los tribunales a quienes compete toda interpretación constitucional, ello no implica que una simple alegación al efecto excluya el foro administrativo". *First Fed. Savs. v. Asoc. de Condómines*, 114 DPR 426, 438-439 (1983).

Según dispone la normativa aplicable, el declararse sin jurisdicción, de por sí, era suficiente para que el foro primario desestimara el recurso ante su consideración. Sin embargo, el Tribunal de Primera Instancia fue más allá y elaboró los fundamentos por los cuales, aun de aplicarle al peticionario alguna excepción que justificase la intervención del Tribunal, no procedía la concesión del *injunction* solicitado. Esto, dado que el daño alegado era de naturaleza económica, no irreparable, y que existía otro remedio disponible en ley. Al así resolver, el foro apelado hizo una adecuada interpretación de las disposiciones de la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa, a la luz de los hechos particulares de este caso.

Coincidimos con el Tribunal de Primera Instancia en cuanto a que el daño alegado no era de una magnitud tal que justificara la concesión de un *injunction*. Esto, pues aun de perder los dos espacios de estacionamiento ubicados a la altura de la Avenida Fidalgo Díaz, el consultorio médico cuenta con otros espacios de estacionamiento. Al Dr. Landestoy se le autorizaron dos espacios paralelos y él, en clara violación a lo expresamente dispuesto en el permiso de construcción en cuestión, así como a las leyes y reglamentos aplicables, construyó una rampa para estacionamientos perpendiculares que obstruían las aceras. Ello fue evidenciado por el propio Tribunal de Primera Instancia mediante una vista ocular celebrada a tales efectos, la cual, si bien no estaba obligado a celebrar, corroboró lo alegado por el Municipio.

El apelante lleva más de una década haciéndose de la vista larga respecto a las condiciones en virtud de las cuales se le concedió un permiso de construcción. No puede pretender hacer valer un derecho que perdió por su propia inacción e incumplimiento.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones