

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

GOBIERNO MUNICIPAL
AUTÓNOMO DE
BAYAMÓN (Oficina de
Permisos)

Apelado

v.

SAULO ALICEA
FIGUEROA; LUZ MARIE
FONSECA MOJICA
ambos por Sí y en
representación de la
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES POR
ELLOS COMPUESTA

Apelantes

TONY GONZÁLEZ

Parte Interventora

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de Bayamón

KLAN201801034

Caso Núm.:
D PE2016-0799

Sobre:
Injunction
RE: 2012-15-1554-A
2013-15-0002-A
2013-15-1224-A

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Nieves Figueroa.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de junio de 2019.

Comparecen ante nosotros el señor Saulo Alicea Figueroa, la señora Luz Marie Fonseca Mojica y la Sociedad Legal de Gananciales que componen ambos (en adelante “apelantes”) mediante recurso de apelación. Solicitan la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (en adelante “TPI”), que declaró con lugar una solicitud de sentencia sumaria presentada por el Gobierno Municipal Autónomo de Bayamón (en adelante “Municipio”) y Tony González Nieves (en adelante “parte interventora”) y, en su consecuencia, concedió varios de los remedios solicitados por el Municipio en una *Demanda de injunction*.

Examinados los escritos presentados, así como el derecho aplicable, acordamos confirmar la *Sentencia* apelada.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que el 8 de diciembre de 2016 el Municipio presentó una *Demanda* sobre *injunction* para que se ordenara a los apelantes a cumplir con el ordenamiento legal relacionado al desarrollo y uso de terrenos en su territorio. En síntesis, alegó que los apelantes habían construido y operaban apartamentos en un inmueble propiedad de éstos ubicado en Bayamón, sin haber obtenido previamente los permisos de construcción y de uso correspondientes y a sabiendas de tal violación. Por tal razón, solicitó se ordenara detener el uso de apartamentos en el referido inmueble y la demolición inmediata de lo edificado sin permisos, devolviendo así la estructura a su estado original.¹

Luego de varios trámites procesales, el 22 de marzo de 2018 el Municipio y la parte interventora (en conjunto “apelados”) presentaron una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* para que se dictara sentencia a su favor. Alegaron que no existía controversia sobre los siguientes hechos:

1. La Demandada es dueña de una propiedad sita en la Urbanización Forest Hills, Calle 21 E3, Bayamón, Puerto Rico. La Demandada adquirió su propiedad el 18 de junio de 2012 [...]. Esta adquirió la propiedad con conocimiento de las condiciones en que se encontraba y que tenía que someter un anteproyecto para legalizar ciertas obras de construcción existentes en ésta. Ello surge de una carta que obra en el expediente del Municipio, estipulado por las partes, que la Demandada le dirigió al director de la Oficina de Permisos el 26 de junio de 2012. Esta, lee como sigue:

“La residencia[sic] ubicada en la calle 21 E-3 Forest Hill Bayamón, fue adquirida el día 18 de junio de 2012; la misma tiene una casa y 3 apartamentos de un cuarto dormitorio cada uno.

Por este medio me comprometo con la oficina de permiso de Bayamón, radical[sic] un anteproyecto para la evaluación técnica de la construcción. Espero no más tarde de 90 días someter el anteproyecto.” [...]

¹ Véase, Apéndice de los apelantes, Apéndice 6, *Demanda*, págs. 62-64.

2. Surge de la demanda presentada por la Demandada en el caso de Saulo Alicea Figueroa (el demandado) y otros v. Cooperativa de Ahorro y Crédito Caribecoop y otros, Civil Núm. JAC-2015-0319, que “[c]uando Don Saulo obtiene posesión del inmueble antes referido se entera que el mismo contiene dos edificaciones sin permiso e ilegales; sin medidores (contadores) de agua ni luz.” [...]

3. A la fecha de adquisición, la estructura contaba con un contador de agua y un contador de luz para la planta baja y otro contador de agua y de luz para la planta alta. Fue la Demandada la que desarrolló en la propiedad otros dos apartamentos e hizo instalar otros dos contadores de luz, los que posteriormente la AEE le removió. [...]

4. El 27 de junio de 2012, la Demandada recibió una autorización provisional de servicios, donde se le informó, lo siguiente:

“1. Esta autorización no legaliza las obras realizadas sin el correspondiente permiso de ARPE o de esta Oficina de Permisos.

2. Entiéndase que esta autorización NO es una autorización ni permiso para iniciar cualquier obra de construcción y que la vigencia de la misma está limitada por la sección 1.01(k)(5) del Reglamento de Ordenación número 3, entre otros.” [...]

5. El 13 de julio de 2012, la Interventora radicó la querrela 2012-15-1046-Q, por razón de que la Demandada reemplazó [sic] la toma de dos contadores por una toma de cuatro contadores sin tener los permisos requeridos para ello. [...]

6. El 17 de julio de 2012, la Demandada recibió una orden de Paralización de Construcción y Citación de la Oficina de Permiso [sic] de Bayamón. [...]

7. El 19 de julio de 2012, la Demandada compareció a la Oficina de Permisos y se le orientó sobre la orden de paralización y se le indicó que radicara un anteproyecto. Además, la Demandada le indicó que no estaba construyendo, que solo estaba haciendo reparaciones. [...] Ello, a pesar de que ya había instalado, sin permiso, una base para cuatro contadores.

8. El 14 de septiembre de 2012, la Demandada sometió al Municipio la solicitud de permiso de construcción 2012-15-1345-C. [...] En ésta la Demandada autorizó al Ing. Alfredo Rodríguez a someter los planos y documentos ante las agencias con injerencia para la tramitación de los permisos requeridos para la construcción de la ampliación de su residencia de hormigón y bloques en su propiedad ubicada en la Urbanización Forest Hills de Bayamón. Además, sometió un estimado de construcción por la suma de \$28,000.00. [...] La Demandada no notificó sobre este anteproyecto a la Interventora, su vecina inmediata.

9. El 19 de septiembre de 2012, la Demandada recibió una notificación de devolución de expediente por parte de la Oficina de Permisos, donde se le indicó que debía someter un anteproyecto, ya que el mismo conllevaba la aprobación de variaciones. [...]

10. El 22 de octubre de 2012, la Demandada presentó ante la Oficina de Permisos de Bayamón una segunda solicitud de anteproyecto bajo el número 2012-15-1554-A. En ésta se pidió permiso para una ampliación de residencia. [...] Por segunda ocasión la Demandada no notificó sobre el particular a los vecinos colindantes, incluida la Interventora. Ello en violación a lo dispuesto en la Sección 6.3.3 del Reglamento Conjunto. El 5 de noviembre de 2012, la Oficina de Permisos denegó dicha solicitud. [...]

11. El 2 de enero de 2013, la Demandada presentó ante la Oficina de Permisos un tercer anteproyecto bajo el número 2013-15-0002-A. En este se pidió permiso para la ampliación de la vivienda. [...] Por tercera vez omitió notificar sobre el particular a la Interventora. El 5 de febrero de 2013, el Municipio denegó el anteproyecto solicitado. [...] Acto seguido, la Demandada presentó una solicitud de reconsideración. [...] Nuevamente y por cuarta ocasión omitió notificar sobre el particular a la Interventora. La Oficina de Permisos declaró la misma con lugar el 20 de febrero de 2013 y en consecuencia autorizó el anteproyecto. [...]

12. Conforme a lo ordenado por el Reglamento Conjunto, la Oficina de Permisos notificó a la Interventora de la autorización del anteproyecto. [...] No conforme con dicha determinación, el 1 de marzo de 2013, la Interventora presentó una solicitud de reconsideración ante la Oficina de Permisos. [...] Esta se declaró con lugar el 4 de marzo de 2013. [...] El 22 de julio de 2013, el Municipio dio marcha atrás y dejó sin efecto su determinación del 4 de marzo de 2013, y re-autorizó el anteproyecto en cuestión (2013-15-0002-A). [...]

13. El 5 de agosto de 2013, la Interventora presentó entonces un Recurso de Revisión Administrativa ante la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos, en adelante Junta Revisora, bajo el caso número 2013-RVA-12124. [...] El 16 de septiembre de 2013, la Demandada solicitó la desestimación y el archivo del caso por academicidad. [...] Mediante Resolución del 15 de octubre de 2013, la Junta Revisora dejó sin efecto la autorización emitida por el Municipio. [...]

14. Ante dicha determinación, haciendo caso omiso de lo resuelto por la Junta Revisora, el 20 de noviembre de 2013 la Demandada presentó ante el Municipio una nueva solicitud de anteproyecto, la número 2013-15-1224-A, la que notificó a la Interventora. En ésta solicitó legalizar obras construidas sin los permisos requeridos. [...] El 18 de diciembre de 2013, el Municipio la denegó. [...] Acto seguido, la Demandada presentó un Recurso de Revisión Administrativa ante la Junta Revisora, caso 2014-RVA-14944. La Junta Revisora denegó el recurso y la Demandada no apeló la decisión, por lo que la decisión advino final y firme. [...]

15. El 14 de diciembre de 2016, la Demandada presentó ante el Municipio un quinto anteproyecto,

el número 2016-15-1637-A. Solicitó nuevamente, legalizar obras de construcción llevadas a cabo sin los permisos requeridos. [...] Nuevamente y por quinta ocasión, la Demandada omitió notificar a la Interventora. Este proyecto también se denegó. [...]²

Los apelados unieron a su escrito varios documentos para sustentar los hechos incontrovertidos antes mencionados.

Por su lado, los apelantes presentaron una *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*.³ Alegaron, sin argumentación alguna, que la moción de los apelados no cumplía con la Regla 36 de Procedimiento Civil, *infra*, por lo que procedía declararla sin lugar de plano. Luego de una breve exposición de sus propias alegaciones, expresaron que existía controversia sobre los siguientes hechos esenciales:

- 1) El conocimiento del demandado de las construcciones ilegales realizadas;
- 2) Cual [sic] fueron las construcciones realizadas por el demandado;
- 3) La buena o mal [sic] fe en la construcción;
- 4) La prescripción de la acción presentada por la parte demandante y la que ha endorsado el interventor, por haberse llevado acabo [sic] las construcciones hace mas [sic] de 20-30 años;
- 5) La responsabilidad de la parte demandante y del interventor en permitir la [sic] construcciones ilegales y no llevar acabo [sic] las gestiones que hoy están llevando;
- 6) Recriminación; autorizar construcciones y dar permisos a propiedades colindantes y/o cercanas; y de no aplicar el reglamento de forma uniforme y [sic] igual a otras residentes [sic].⁴

La parte interventora replicó y, entre otras cosas, argumentó que los apelantes no proveyeron copia de los permisos de construcción y uso de las obras en cuestión y que la controversia había sido adjudicada por la Junta Revisora, sin que se hubiera apelado tal determinación.⁵

² *Id.*, Apéndice 13, *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*, págs. 126-129.

³ *Id.*, Apéndice 14, *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*, págs. 195-201.

⁴ *Id.*, págs. 197-198.

⁵ *Id.*, Apéndice 15, *Réplica a la Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*, págs. 202-205.

Así las cosas, el 28 de junio de 2018 el TPI dictó una *Sentencia* en la que declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria.⁶ Como consecuencia, prohibió a los apelantes operar más de dos unidades de vivienda -una en la primera planta y otra en la segunda- en el inmueble objeto de controversia; les concedió un término para legalizar las construcciones de la primera y la segunda planta mediante la presentación de los anteproyectos correspondientes ante la Oficina de Permisos del Municipio; les ordenó demoler aquellas estructuras de la primera planta que no cumplieran de forma ministerial y rigurosa con la reglamentación aplicable, para lo cual les concedió un término; les ordenó eliminar las construcciones realizadas para dividir el inmueble en apartamentos separados y eliminar 2 de los 4 contadores de energía eléctrica; y les ordenó notificar las solicitudes de permiso a los representantes legales del Municipio y de la parte interventora. Además, ordenó al Municipio dar un trámite expedito a las referidas solicitudes de permiso de los apelantes y a cumplir estrictamente con lo ordenado.

Insatisfechos con el dictamen, los apelantes presentaron una *Moción en Solicitud de Reconsideración*.⁷ Junto a su escrito incluyeron una tasación del inmueble del año 2006, una cotización para la demolición parcial de la propiedad y una certificación de servicio inactivo emitida por la Autoridad de Energía Eléctrica. El TPI denegó la reconsideración.⁸

Todavía inconformes, acuden ante nosotros mediante el recurso de apelación de epígrafe, en el cual le imputan al TPI la comisión de los siguientes errores:

1. Erró el TPI al no incluir como Terceros-Demandados a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Caribe Coop.

⁶ El Tribunal de Primera Instancia incorporó en su dictamen esencialmente los mismos hechos no controvertidos incluidos en la moción de sentencia sumaria. Véase, Apéndice de los apelantes, Apéndice 1, *Sentencia*, págs. 2-12.

⁷ Apéndice de los apelantes, Apéndice 2, *Moción en Solicitud de Reconsideración*, págs. 13-35.

⁸ *Id.*, Apéndice 3, *Resolución*, págs. 36-37.

2. Erró el TPI en dictar Sentencia Sumaria, cuando existen controversias que requieren escuchar testimonio, tal como la defensa de constructor de buena [sic] o sobre el acto discriminatorio de aprobar algunos permisos de uso similares y negar las solicitudes del Apelante.
3. Erró el TPI en dictar sentencia sumaria, donde limita la solicitud del Apelante a solo dos apartamentos, cuando el Reglamento puede autorizar los cuatro apartamentos.

II.

A. La Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria

Las Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil autorizan a los tribunales a dictar sentencia de forma sumaria si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y R. 36.2. Para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a *favor de la parte demandante*, esta podrá presentar su moción “en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba”. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. Por el contrario, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a *favor de la parte demandada*, esta podrá presentar su moción “a partir de la fecha en que fue emplazada pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba”. 32 LPRA Ap. V, R. 36.2.

“La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario que tiene el propósito de facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y, por tanto, no ameritan la celebración de un juicio en su fondo.” Mgmt. Adm.

Servs. Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 610 (2000). Véase, además, Roldán Flores v. M. Cuebas et al., 199 DPR 664 (2018). Llamamos hechos materiales a aquellos que pueden afectar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Bobé et al. v. UBS Financial Service, 198 DPR 6, 20 (2017); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010). La controversia sobre el hecho material debe ser real, por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de sentencia sumaria. *Íd.* Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

[u]na controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Si el juez se convence de que no existe una posibilidad de que escuchar lo que lee no podrá a conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria. (Cita omitida.) Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, págs. 213-214.

El criterio rector, pues, al momento de considerar la procedencia de un dictamen sumario, es que no haya controversia sobre los hechos esenciales y pertinentes, según alegados por las partes en sus respectivas solicitudes y oposiciones, y que sólo reste aplicar el Derecho. Rodríguez García v. UCA, 200 DPR 929 (2018); Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, 197 DPR 656, 661 (2017). “La sentencia sumaria sólo debe dictarse en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes.” Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 DPR 714, 721 (1986). Si existe duda sobre la existencia de una controversia, debe resolverse contra la parte que solicita que se dicte sentencia sumaria a su favor. *Íd.* Este mecanismo es un remedio discrecional y su uso debe ser mesurado. Nissen Holland v. Genthaller, 172 DPR 503 (2007).

Para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 913 (1994). Ésta no debe cruzarse de brazos pues, de hacerlo, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, págs. 214-215. La parte promovida está obligada a contestar detallada y específicamente los hechos pertinentes que demuestren que existe una controversia real y sustancial que amerita dilucidarse en un juicio plenario. *Íd.*

Cuando la solicitud de sentencia sumaria esté sustentada con declaraciones juradas o con otra prueba, la parte opositora no puede descansar en meras alegaciones, sino que debe proveer evidencia sustancial de los hechos que están en disputa. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 215. No obstante, “el sólo hecho de no haberse opuesto con evidencia que controvierta la presentada por el promovente no implica que necesariamente proceda la sentencia sumaria o que el promovente tenga derecho a que se dicte a su favor.” Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, *supra*, pág. 721.

Para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria, el promovido podrá utilizar declaraciones juradas. No obstante, no basta con presentar afirmaciones que son meramente conclusiones hechas sin conocimiento personal de los hechos. El promovido deberá establecer una controversia real de hechos sobre por lo menos uno de los elementos de la causa de acción, mediante la presentación de prueba que apoye alguna de sus defensas afirmativas o estableciendo una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte promovente. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, págs. 216-217.

Un tribunal al dictar sentencia sumaria debe: (1) analizar los documentos que acompañan la moción que solicita la sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. S.L.G. v. S.L.G., 150 DPR 171, 194 (2000).

Al momento de enfrentarse ante una solicitud de sentencia sumaria, el tribunal deberá presumir como ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que acompañan la solicitud. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., *supra*, pág. 913. Un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales controvertidos; (2) existan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material, o (4) como cuestión de derecho no proceda. Aunque el tribunal dictará sentencia sumaria a su discreción, como regla general, no es aconsejable resolver sumariamente casos complejos o que envuelvan cuestiones de interés público. *Íd.*, págs. 913-914.

También, un tribunal deberá declarar sin lugar una solicitud de sentencia sumaria cuando haya elementos subjetivos o de credibilidad y éstos constituyan un factor esencial en la resolución de la controversia presentada. Abrams Rivera v. E.L.A., 178 DPR 914, 933 (2010); Carpets & Rugs v. Tropical Reps., 175 DPR 615, 638 (2009). Sin embargo, esto no impide la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren elementos subjetivos o de intención, como pasa en un caso de discrimen, cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en

cuanto a los hechos materiales. López v. Miranda, 166 DPR 546, 565 (2005). Al así actuar, el Tribunal Supremo ha sido consistente con la norma de que “la Regla 36 no queda excluida como cuestión de derecho de ningún procedimiento en particular”. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 219; García López v. Méndez García, 88 DPR 363, 380 (1963).

En todo caso, dado que una moción de sentencia sumaria ejerce un efecto importante en el litigio, independientemente del modo en que sea adjudicada por el tribunal de instancia, precisa que dicho foro determine “los hechos que han quedado incontrovertidos y aquellos que aún están en controversia”. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc., 193 DPR 100, 113 (2015).

Con respecto a cómo ha de prepararse una solicitud de sentencia sumaria, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil es diáfananamente clara:

(a) La moción de sentencia sumaria será notificada a la parte contraria y deberá contener lo siguiente:

(1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes;

(2) los asuntos litigiosos o en controversia;

(3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;

(4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, 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;

(5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y

(6) el remedio que debe ser concedido.

(b) La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días de su notificación y deberá contener lo siguiente:

(1) Lo indicado en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de esta regla;

(2) una 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;

(3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, 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, y

(4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

(c) Cuando se presente una moción de sentencia sumaria y se sostenga en la forma provista en esta Regla 36, la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede.

(d) Toda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla.

El Tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos.

(e) La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay 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.

El Tribunal podrá dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes. Dicha sentencia podrá dictarse a favor o en contra de cualquier parte en el pleito.

Si la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal. 32 LPR Ap. V, R. 36.3.

Sobre el particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó lo siguiente:

Según se desprende de lo anterior, el método recién implantado coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces de instancia y propende la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación.

Es por ello que mediante estas nuevas disposiciones nuestro ordenamiento procesal expresamente le exige a la parte oponente examinar cada hecho consignado en la solicitud de sentencia sumaria y, para todos aquellos que considera que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta fundamentada en evidencia admisible. La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible y queda claramente evidenciada luego de una interpretación integral de las enmiendas acogidas en el 2009. De lo contrario, las enmiendas a la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, no tendrían valor práctico alguno. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 433-434 (2013).

En lo relativo al ejercicio de la facultad revisora de este Tribunal de Apelaciones sobre la procedencia de la sentencia sumaria, debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia. Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 334 (2004). Además, en cuanto a la interpretación de la prueba documental, este Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Foro de Instancia, por lo que podemos adoptar nuestro propio criterio al momento de evaluar la prueba. Rivera v. Pan Pepín, 161 DPR 681, 687 (2004). A esos efectos y conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo en Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 103, “el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer

cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos.”

B. El *Injunction* o Interdicto

El interdicto o *injunction* es un procedimiento especial dirigido a proteger al promovente de daños irreparables a su propiedad o a otros derechos mediante una orden que prohíba u ordene ejecutar ciertos actos; gobernado por la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57, y por los Artículos 675 a 689 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 3521-3566. Al emitirse, constituye un mandato judicial que requiere a una persona que haga o se abstenga de hacer o que permita hacer, determinada cosa que infrinja o perjudique el derecho de otra. 32 LPRA sec. 3521. Este remedio extraordinario se caracteriza por su perentoriedad, por su acción dirigida a evitar un daño inminente o a restablecer el régimen de ley vulnerado por conducta opresiva, ilegal o violenta del transgresor del orden jurídico. Plaza Las Américas v. N&H, 166 DPR 631, 643 (2005).

Es característica esencial del auto de *injunction* su vigencia inmediata a partir de la notificación de la sentencia; su eficacia descansa en su naturaleza sumaria y en su pronta ejecución. Ortega Cabrera v. Tribunal Superior, 101 DPR 612 (1973). Los tribunales pueden tomar medidas específicas para eliminar la perturbación, sin prohibir absolutamente la conducta del demandado. S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843 (2008).

El interdicto es un remedio discrecional que ha de concederse con cautela, luego que el promovente demuestre la existencia de los requisitos para su expedición y que el tribunal realice un balance de conveniencias y equidades. Véase, 32 LPRA sec. 3523; Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al., 154 DPR 333, 367 (2001). Entre los requisitos para su expedición se encuentran la irreparabilidad del

daño, la existencia de un remedio adecuado en ley y la probabilidad de prevalecer. Sólo procede en situaciones claras en que las actuaciones del demandado menoscaban o afectan el derecho que el demandante interesa proteger o que pueden perjudicarlo. Véase, 32 LPRA sec. 3523(2); E.L.A. v. Asoc. de Auditores, 147 DPR 669, 679 (1999). Por ello, no procede la expedición de un interdicto para la protección de un derecho dudoso. 32 LPRA sec. 3523(1).

En lo atinente a este caso, la Ley Núm. 161-2009, mejor conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico (en adelante Ley Núm. 161), 23 LPRA sec. 9011 *et seq.*, dispone en su Artículo 14.1 que un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V podrá presentar una acción de *injunctio*, *mandamus*, sentencia declaratoria o cualquier otra acción adecuada para solicitar, entre otras cosas, la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, la paralización de un uso no autorizado y la demolición de obras construidas que no cuenten con los permisos de construcción, bien porque nunca se obtuvo o porque fue revocado. 23 LPRA sec. 9024 (Supl. 2019).

A los fines de poner en vigor los objetivos de la Ley Núm. 161-2009, *supra*, se aprobó el *Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos*, Reglamento Núm. 7951 de 30 de noviembre de 2010 (en adelante “Reglamento”). Este Reglamento establece como norma general que toda obra de construcción requiere la obtención de un permiso.

Debemos recordar que todo uso u obra en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico debe ser lícito, autorizado y quien lo ejecuta debe ejercer diligencia y buena fe. *Plaza Las Américas v. N&H*, *supra*, 652-654 (2005).

C. La Demanda contra Tercero

La Regla 12.1 de Procedimiento Civil dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

La parte demandada podrá notificar, como demandante contra tercero, un emplazamiento y demanda a una persona que no sea parte en el pleito y que sea o pueda ser responsable a la parte demandada por la totalidad o parte de la reclamación de la parte demandante, o que sea o pueda ser responsable a cualquier parte en el pleito.

La demanda contra tercero podrá presentarse sin permiso del tribunal dentro de los treinta (30) días contados a partir de la fecha de la presentación de la contestación a la demanda o de la réplica a una reconvencción. Transcurrido dicho término, deberá solicitarse permiso al tribunal para presentar la demanda, previa demostración de justa causa.

[...] 32 LPRA Ap. V, R. 12.1.

La Regla citada persigue el objetivo de fomentar la pronta y económica resolución de pleitos múltiples que puedan originar de unos mismos hechos. S.L.G. Szendrey v. Hospicare, Inc., 158 DPR 648, 653 (2003); Camaleglo v. Dorado Wings, Inc., 118 DPR 20, 28 (1986); Colón v. Coop. de Seguros Múltiples de P.R., 111 DPR 568, 571 (1981). Además, posibilita dilucidar controversias con un origen afín pero no crea, extiende o limita derechos sustantivos. Colón v. Coop. de Seguros Múltiples de P.R., *supra*.

La demanda contra un tercero no podrá ser utilizada para combinar en una sola acción cualesquiera controversias que posean alguna relación común. Gen. Accid. Ins. Co. P.R. v. Ramos, 148 DPR 523 (1999). Solamente será apropiada cuando la reclamación que se pretende añadir “[...] sea contingente al resultado de la acción principal o cuando el tercero le sea secundaria o directamente responsable al demandante”. S.L.G. Szendrey v. Hospicare Inc., *supra*; Gen. Accid. Ins. Co. P.R. v. Ramos, *supra*, pág. 534.

III.

En su primer señalamiento de error los apelantes impugnan la determinación del TPI de no incluir a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Caribe Coop. (en adelante “Cooperativa”) como tercero

demandado. En ese sentido, alegan que en el 2012 la Cooperativa les vendió el inmueble objeto de controversia -con las construcciones exteriores ya realizadas- representándoles que este constaba de 4 unidades de apartamentos. Por ello, entienden que le corresponde a la Cooperativa pagar por cualquier costo para derrumbar, demoler o reacondicionar el inmueble a su estado original.

Por su parte, los apelados aseveran que el error no se cometió pues los apelantes no mostraron justa causa para que se autorizara la demanda contra tercero, ni alegaron pasión, perjuicio o parcialidad por parte del tribunal al ejercer su discreción y denegar la solicitud. Les asiste la razón.

Examinado detalladamente el expediente ante nuestra consideración y luego de un análisis detenido del error señalado, sostenemos que el foro primario no incurrió en abuso de discreción al no autorizar la demanda contra tercero, toda vez que esta resultaba innecesaria para adjudicar la controversia de autos -por tratarse de un *injunction* para hacer valer el ordenamiento vigente- y su autorización redundaría en la prolongación de los procedimientos. No se cometió el error.

De otro lado, en los señalamientos de error 2 y 3 los apelantes impugnan la determinación del TPI de dictar sentencia sumaria declarando con lugar la demanda de *injunction* presentada por el Municipio. Por estar relacionados entre sí, los atenderemos de manera conjunta.

En síntesis, los apelantes entienden que existen controversias sobre intención y credibilidad -tales como la defensa de constructor de buena fe o sobre el discrimen del Municipio al negar sus solicitudes- que ameritan la celebración de un juicio y alegan que el tribunal se excedió al limitar la solicitud de los apelantes a sólo dos apartamentos.

En cambio, los apelados sostienen la corrección del dictamen. Insisten en que no hay controversia acerca de la ilegalidad de la construcción de los apelantes ante la ausencia de permisos de construcción y uso. Añaden que la determinación de la Junta Revisora sobre la ilegalidad de la construcción constituye cosa juzgada que impide el volver a litigar el asunto.

Como mencionamos, por tratarse de un remedio discrecional, el uso del mecanismo de sentencia sumaria tiene que ser medido por el TPI y procede sólo cuando quede claramente convencido de que tiene ante sí documentos no controvertidos. El Tribunal Supremo ha sido enfático en el caso de Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club, 194 DPR 209 (2015), indicando que para que el TPI pueda rendir una adjudicación en los méritos de forma sumaria es necesario que, de la evidencia ofrecida, surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a algún hecho material y que, como cuestión de derecho, proceda dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. De surgir de los documentos que no existen controversias sobre hechos materiales y esenciales, lo que restaría entonces sería aplicar el Derecho.

Luego de examinar detenidamente la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el Municipio y la parte interventora y la *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los apelados, encontramos que esta última incumple crasamente con las exigencias de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Los apelados no citaron específicamente los párrafos según enumerados en la sentencia sumaria de los apelados; no detallaron la evidencia admisible en que fundamentan su oposición; no especificaron la página o sección de la prueba que contradice o refuta los hechos presentados por los apelados en su moción de sentencia sumaria; ni contestaron en forma tan detallada y específica como lo hicieron los apelados en su minuciosa moción

de sentencia sumaria. Por el contrario, la oposición de los apelantes fue general y repleta de alegaciones que no sustentaron con documento alguno. Ahora bien, como veremos a continuación, ello no significa que procediera automáticamente dictar sentencia sumaria a favor de los apelados.

De los documentos ante nos surge que no existe controversia en cuanto a que los apelantes tienen obras construidas sin legalizar en el inmueble objeto de controversia y que carecen de los permisos de uso correspondientes para los apartamentos allí construidos. Como mencionamos, le corresponde al Municipio fiscalizar el cumplimiento de su reglamentación sobre desarrollo urbano. Esto es, debe procurar que las propiedades dentro de su demarcación territorial se utilicen conforme al uso permitido y aprobado en esta. Por ello, el Municipio podía incoar la demanda de *injunction* ante el TPI, para obtener la paralización de la operación no autorizada y la demolición de lo construido sin el permiso correspondiente en el inmueble de los apelantes.

No se cometieron los errores 2 y 3.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones