

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

EL CANARIO BY THE
LAGOON HOTEL

Apelante

V.

CLEMENCEAU 2, LLC.,
H/N/C CONDADO BLÚ

Apelado

KLAN201900113

Apelación procedente
del Tribunal de Primera
Instancia, Sala Superior
de San Juan

Caso Núm.
SJ2018CV10480

Sobre:
Petición de *Injunction*

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de febrero de 2019.

El Canario by the Lagoon Hotel nos solicita que revisemos y revoquemos una sentencia del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en la que se declaró no ha lugar su petición de *injunction* para detener la construcción de una obra que Clemenceau 2, LLC., h/n/c Condado Blú, realiza en los predios aledaños al hotel.

La parte apelante contiene la determinación del foro *a quo*, pues entiende que este debió decretar la paralización de los trabajos, por vía del *injunction*, ante la realidad ineludible de los daños que la aludida construcción de Condado Blú le está causando. Sostiene también que el tribunal debió celebrar una vista evidenciaria para darle la oportunidad de demostrar los daños irreparables e inmediatos reclamados. Asimismo, manifiesta su desacuerdo con el curso decisorio del tribunal apelado, sobre la necesidad de agotar remedios administrativos antes de acudir a la vía judicial, cuando las agencias concernidas no tienen autoridad legal para conceder los daños que se reclaman en esta acción.

De su parte, Condado Blú reitera la corrección del dictamen apelado al concluir que existe un procedimiento administrativo en curso, iniciado por

El Canario by the Lagoon Hotel, en el cual, oportunamente, se dilucidarán sus reclamos. También argumenta que las actuaciones de la peticionaria responden a un intento infructuoso de paralizar una obra de construcción que cuenta con la permisología requerida por las agencias correspondientes.

Luego de considerar los argumentos de ambas partes, examinar minuciosamente la prueba documental que obra en el expediente y, en atención al estado de derecho aplicable a las controversias planteadas, resolvemos revocar la sentencia apelada para la continuación de los procedimientos de manera expedita. No obstante, se deniega la paralización de la obra y se refiere tal petición al Tribunal de Primera Instancia.

Veamos los antecedentes fácticos y procesales de este recurso que sirven de fundamento a nuestra decisión.

I.

El extenso tracto fáctico y procesal generado en el caso de autos dio inicio en 2007, no obstante, concentraremos nuestra atención en destacar los hechos medulares que originaron el recurso presentado ante nos, pues solo tenemos que considerar en esta ocasión la controversia generada por los inicios de una obra de construcción en los predios aledaños al hotel El Canario by the Lagoon.

El 20 de diciembre de 2016 Clemenceau 2, LLC., h/n/c Condado Blú (Condado Blú, parte apelada) presentó ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan la petición número 17OP-37331-CX-SA para dar inicio a la preparación y construcción de los cimientos de un complejo multipisos que dicha parte había presentado previamente en un anteproyecto. Esa construcción sería erigida en un solar contiguo y colindante a El Canario By The Lagoon Hotel (El Canario, apelante).

Atendidos los trámites de rigor, el 11 de enero de 2018 la Oficina de Permisos municipal aprobó el proyecto de esa primera fase de construcción, que incluía el levantamiento de los cimientos de la

edificación.¹ Es decir, con el aval formal del Municipio, la parte apelada inició los trabajos de construcción.

No obstante, el 4 de abril de ese año, El Canario presentó una querrela ante la Junta de Planificación para impugnar los permisos aprobados y pidió la paralización de la construcción.² En dicha querrela cuestionó la jurisdicción del Municipio para otorgar los permisos y la validez del proceso seguido para su otorgación.³

De otra parte, el 15 de mayo siguiente, la Oficina de Gerencia de Permisos del Gobierno de Puerto Rico (OGPe) le otorgó a la parte apelada un permiso para que esta removiera la capa vegetal del área de construcción.⁴ Asimismo, le requirió a Condado Blú que obtuviera las pólizas de seguro correspondientes para responder por los daños que produjeran esas obras a terceros.

El 18 de junio El Canario presentó una demanda de *injunction* para solicitar que el Tribunal de Primera Instancia paralizara la construcción y los permisos otorgados por la Oficina de Permisos del Municipio.⁵

Mientras, el trámite administrativo ante la Oficina de Permisos del Municipio continuó y el **9 de agosto de 2018** ese organismo otorgó a la parte apelada un permiso enmendado para que, en vez de utilizar un sistema de pilotes, utilizara un “mat foundation”.⁶ Supuestamente es esa la obra inicial que realizan en este momento en el solar aledaño al de la parte apelante.

Trabada la controversia ante el tribunal primario, este dictó la sentencia el 27 de agosto en la que desestimó la demanda de *injunction* de El Canario, bajo el fundamento de que la apelante no había agotado los remedios administrativos en curso, porque no se había resuelto la querrela presentada el 4 de abril ante la Junta de Planificación.

¹ Apéndice del recurso, (Ap.), pág. 77.

² Ap., págs. 290-304.

³ Ap., págs. 290-304.

⁴ Ap., págs. 87-93.

⁵ Ap., págs. 305-318.

⁶ Ap., págs. 79-81.

En desacuerdo con dicha determinación, El Canario acudió a este foro intermedio y reiteró su petición de paralización de los procesos. No obstante, un panel hermano denegó el remedio petitionado amparado en la doctrina de agotamiento de remedios, según fue recogido en la sentencia de *El Canario By The Lagoon Hotel v. Clemenceau 2, LLC., H/N/C Condado Blú*, KLAN201800986, emitida el 7 de noviembre de 2018.

El 4 de diciembre siguiente, Condado Blú solicitó a la Oficina de Permisos del Municipio una enmienda al proyecto, para reducir la cantidad de pisos a construir a catorce.⁷ Al día siguiente, El Canario presentó una querrela ante esa oficina, en la que planteó que la construcción realizada por Condado Blú le estaba ocasionando serios daños, entre ellos, el **“inminente derrumbe” de una pared de su propiedad**, la socavación de los cimientos de su edificio que dedican a hospedería, daño estructural a un portón y restricción del acceso vehicular a su área de estacionamiento y de carga. La apelante alegó, a su vez, que, debido a la construcción, se habían suscitado constantes inundaciones en esa área, lo que socavaba aún más su edificio.⁸

En igual tenor, ese 5 de diciembre de 2018, El Canario presentó otra demanda de *injunction* provisional y permanente, en la que reiteró los planteamientos previamente invocados en su querrela ante la Oficina de Permisos.⁹ Adujo que la construcción realizada por Condado Blú estaba ocasionando:

- a. Inminente riesgo de colapso de la verja de la parte demandante.
- b. Se están socavando los cimientos de la propiedad de la parte demandante.
- c. Se está causando daño estructural en el portal delantero de la propiedad de la parte demandante; se ha inutilizado el acceso vehicular al predio de la parte demandante que sirve de estacionamiento y área de carga de la propiedad. En estos momentos no se pueden entrar vehículos al solar.
- d. No se llevó a cabo un *“Risk Management Report”* al estar llevándose a cabo construcción en plena colindancia.
- e. Los solares de los demandados están constantemente inundados. A pesar de tener operando varias bombas de

⁷ Ap., pág. 30.

⁸ Ap., pág. 96.

⁹ Ap., págs. 32-37.

extracción de agua, el terreno se sigue inundando y esto provoca que los cimientos de la propiedad de la parte demandante se sigan socavando.

Apéndice del recurso, págs. 33-34. (Énfasis en el original.)

El Tribunal de Primera Instancia pautó la celebración de la vista para el 17 de diciembre siguiente. Asimismo, recalcó que “la intervención de esta Sala se limitará a atender aquellos asuntos necesariamente ligados a la solicitud de *injunction*. Una vez resueltos los asuntos extraordinarios, se referirá el expediente a la sala de lo civil competente para el trámite ordinario de las restantes causas de acción.”¹⁰

Luego de que se pautara la vista, El Canario solicitó enmendar la demanda, tras aducir que los apelados habían acelerado la obra de construcción, **lo que estaba provocando que las paredes del edificio y de estructuras aledañas, se agrietaran**. Señaló, asimismo que, esa aceleración ponía a la estructura en riesgo de desplazamiento.¹¹ En esa ocasión, el foro primario no autorizó la enmienda solicitada, sino que intimó al apelante a cumplir con el ordenamiento procesal sobre ese extremo y, cumplido el rigor requerido, el 27 de diciembre la autorizó.¹²

Mientras, el tribunal apelado pautó la celebración de la vista de *injunction* para el 17 de diciembre de 2018. Ese día, las partes tuvieron la oportunidad de estipular una serie de hechos y documentos, pero, al comenzar los procesos, Condado Blú solicitó verbalmente la desestimación de la demanda, en atención a que El Canario ya había presentado una querrela, con idénticas reclamaciones, ante el Municipio de San Juan. Argumentó, ante ese hecho, que el foro primario no tenía jurisdicción para ver el caso. En la alternativa, planteó que no se cumplían con los criterios que permitirían el *injunction*, porque existía otro remedio en ley para atender la reclamación del apelante.¹³ Según señalado en la

¹⁰ Ap., pág. 41.

¹¹ Ap., págs. 57-58.

¹² Ap., pág. 66.

¹³ Ap., págs. 2-3.

sentencia del foro intimado, El Canario tuvo la oportunidad de **argumentar** su postura en cuanto a lo planteado por la parte apelada.¹⁴

Es pertinente indicar que el 27 de diciembre de 2018, la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan archivó la querrela que el Canario había presentado ante ese organismo el 5 de diciembre del mismo año. Fundamentó su determinación en que esa oficina no tenía jurisdicción para atender el **reclamo de daños**, según solicitado por el apelante.¹⁵

El 2 de enero de 2019 El Canario presentó una “Moción Informativa y Solicitud de Orden” en la que reiteró que la demanda ante ese foro trataba “sobre la ejecución de la obra y la parte demandada pretender desviar la atención sobre la inminencia de daños a resolver en la presente causa”.¹⁶ Expresó que Condado Blú estaba haciendo trabajos de hincados de pilotes y la extracción de agua con bombas, sin los permisos del Departamento de Recursos Naturales. Por último, petitionó nuevamente la paralización de las obras de construcción, así como su desistimiento.¹⁷ Consecuentemente, la apelada se opuso a dicha moción y presentó su contestación a la demanda. En esencia, reiteró que contaba con la permisología necesaria para llevar a cabo la obra de construcción y negó los daños reclamados por El Canario.¹⁸

Luego de tomar conocimiento sobre el archivo administrativo de la querrela ante el Municipio de San Juan, el 11 de enero de 2019 el foro intimado dictó una orden para que Condado Blú presentara su postura sobre cómo ese archivo incidía en la concesión del remedio petitionado por El Canario.¹⁹

Las partes intercambiaron varios escritos y mociones en los que reiteraron sus posturas y solicitaron los remedios que entendían oportunos para cada uno. El Canario petitionó la paralización de la obra y Condado

¹⁴ Ap., pág. 3.

¹⁵ Ap., pág. 266.

¹⁶ Ap., págs. 2-3.

¹⁷ Ap., págs. 2-3.

¹⁸ Ap., págs. 2-3.

¹⁹ Ap., págs. 260-261.

Blú la desestimación de la demanda, por existir un trámite administrativo activo.

Trabada finalmente la controversia jurisdiccional, el 18 de enero de 2019 la primera instancia judicial dictó la sentencia en la que declaró no ha lugar el remedio peticionado por El Canario.

Como parte de las determinaciones de hecho recogidas en su sentencia, el foro intimado acotó:

1. [...]
- 2.
3. Los demandantes son dueños, vecinos y colindantes de la parte demandada, Condado Blú, en la siguiente dirección: 4 Calle Clemenceau, Sector del Condado, San Juan, Puerto Rico.
4. Los predios objeto de demanda ubican en dos solares contiguos en la Calle Delcasse 14, Esquina Clemenceau, y son propiedad de “Clemenceau 2, LLC”
5. Ambos solares se encuentran en un Distrito Residencial (R), de acuerdo con el Mapa de Zonificación Especial del Condado.
6. El 11 de enero de 2018, la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan expidió un Permiso de Construcción de Cimientos Núm. 17OP-37331-CX-SA a favor de Clemenceau como primera fase de la construcción del edificio.
7. El 4 de abril de 2018, la parte demandante radicó una Solicitud de Auditoría y Revocación de Determinación Final y Permiso de Construcción ante la Junta de Planificación.²⁰
8. El 9 de agosto de 2018, la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan expidió un Permiso Enmendado de Construcción de Cimientos Núm. 17OP-37331-CX-SA-E-01 a favor de Clemenceau para sustituir el sistema de pilotes por uno de “mat foundation”.
9. El 5 de diciembre de 2018, la parte demandante radicó una *Querrela* ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan. En la misma, la parte demandante manifestó que la ejecución de la obra de construcción estaba causando los siguientes daños:
 - a. Inminente riesgo de colapso de la verja de la parte demandante;
 - b. Se están socavando los cimientos de la propiedad de la parte demandante;
 - c. Se está causando daño estructural en el portal delantero de la propiedad de los querellantes; se ha inutilizado el acceso vehicular al predio de los querellantes que sirve estacionamiento y área de carga de la propiedad. En estos momentos no se pueden entrar vehículos al solar;
 - d. No se llevó a cabo un “Risk Management Report” al estar llevándose a cabo construcción en plena colindancia;
 - e. Los solares donde se realizan las obras están constantemente inundados. A pesar de tener operando varias bombas de extracción de agua, el terreno se

²⁰ Citas omitidas.

sigue inundando y esto provoca que los cimientos de la propiedad de la parte querellante se sigan socavando.

10. El 27 de diciembre de 2018, la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan envió una carta a la parte demandante notificando el archivo sin perjuicio de la *Querrela* Núm. 18OP-50297QC-SA presentada por la parte demandante. En la misma, la Oficina de Permisos le informó a la parte demandante que:

El asunto de su querrela sobre los alegados daños a su propiedad por un permiso de construcción emitido por esta Oficina no son asuntos bajo nuestra jurisdicción. Para dicha propiedad se emitió un permiso de construcción para la fase I que incluye construcción de cimientos los cuales se encontraban realizándose en el momento en que el inspector de nuestra Oficina visitó el área.

Luego de establecer el marco normativo que, a su juicio, regía los asuntos en controversia, el Tribunal de Primeras Instancias concluyó en su sentencia:

En síntesis, nuestra jurisprudencia dispone que al solicitar un *injunction*, la parte peticionaria tiene la obligación de demostrar al tribunal **la ausencia de otro remedio adecuado en ley**. Igualmente, **de existir un procedimiento administrativo para atender la controversia, los tribunales deben autolimitarse y no atender el asunto hasta que la agencia emita una decisión final**. Sin embargo, en este caso la parte demandante demostró que no solamente existen otros remedios adecuados en ley, sino que conoce su existencia y pretende utilizarlos. Por ende, al haber tanto una querrela municipal como una querrela ante la Junta de Planificación pendiente, la parte demandante se encuentra impedida de solicitar un *injunction*.

Apéndice del recurso, pág. 11. (Énfasis nuestro.)

Es importante notar que el foro intimado desestimó completamente la acción. No emitió providencia alguna para enviar el caso a una sala ordinaria, según había destacado en su orden del 5 de diciembre de 2018. La parte apelante solicitó la reconsideración de la sentencia, pero su moción fue declarada no ha lugar.

No conteste con la sentencia dictada, El Canario presentó el recurso de autos, así como peticionó el auxilio de nuestra jurisdicción para que paralizáramos la obra y ordenáramos la celebración de una vista evidenciaria ante el foro intimado. En su recurso de apelación El Canario planteó la comisión de los siguientes errores:

1. Erró el TPI al declarar Sin Lugar la Solicitud de *Injunction* preliminar sin la celebración de vista.
2. Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la Solicitud de *Injunction* preliminar basada en prueba documental sin desfile de prueba testifical.

3. Erró el TPI al resolver que procedía la aplicación de la doctrina de agotamiento de remedios administrativos.

Dimos término a la parte apelada para exponer su postura sobre la solicitud de auxilio de jurisdicción y los méritos del recurso, por lo que, con la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver.

II.

La controversia que hoy nos ocupa se circunscribe a determinar si el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al declarar no ha lugar la demanda de *injunction* de la parte apelante, ante los alegados daños inminentes que se imputan a la parte apelada, como consecuencia de la construcción que realiza Condado Blú en el solar aledaño a la propiedad de la primera. Para atender ese asunto, evaluemos, en primer término, la naturaleza y alcance de la acción de *injunction*, para así disponer de todos los asuntos traídos ante nuestra consideración de una manera justa e informada.

- A -

El recurso de interdicto o *injunction* es un remedio extraordinario que procura la expedición de un mandamiento judicial que compela a una persona a actuar o le prohíba realizar determinada conducta que infringe o perjudica los derechos de otra. Cód. de Enj. Civil P.R., Art. 675, 32 L.P.R.A. § 3521; *Next Step Medical v. Bromedicon et al.*, 190 D.P.R. 474, 485-486 (2014); *E.L.A. v. Asoc. de Auditores*, 147 D.P.R. 669, 679 (1999).

Este recurso “se caracteriza por su perentoriedad, por su acción dirigida a evitar un daño inminente o a restablecer el régimen de ley conculcado por conducta opresiva, ilegal o violenta del transgresor del orden jurídico.” *Plaza las Américas v. H & H*, 166 D.P.R. 631, 643 (2005), en el que se cita a *Peña v. Federación de Esgrima de P.R.*, 108 D.P.R. 147, 154 (1978). Es un remedio judicial que se justifica, en gran medida, por su urgencia, toda vez que se dirige a evitar un daño inminente para cuya detención no existe otro remedio procesal igual de efectivo y ágil. *Peña v. Federación de Esgrima de P.R.*, en la pág. 154 (1978).

El *injunction* se gestiona en etapas, según se desarrolla el litigio: puede ser preliminar o permanente. Se denomina *injunction* preliminar al “remedio provisional que se emite en cualquier momento de un pleito, después de haberse celebrado una vista en que las partes han presentado prueba en apoyo y en oposición de tal solicitud”. *Mun. de Ponce v. Gobernador*, 136 D.P.R. 776, 784 (1994). **Su propósito principal es mantener sin alteración la situación planteada hasta tanto se celebre el juicio en sus méritos.**

En estos casos, “la orden de *injunction* preliminar, ya sea requiriendo un acto o prohibiéndolo, evita que la conducta del demandado produzca una situación que convierta en académica la sentencia que finalmente se dicte, o que se le ocasionen daños de mayor consideración al peticionario mientras perdura el litigio”. *Id.* en la pág. 784; *Sucesión Figueroa v. Hernández*, 72 D.P.R. 508, 513 (1951).

Conforme se establece en la Regla 57.3 de las de Procedimiento Civil, el foro de primera instancia deberá analizar los siguientes factores para determinar la procedencia de una orden de *injunction* preliminar: (1) la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes de concederse o denegarse el *injunction*; (2) **su irreparabilidad o la existencia de un remedio adecuado en ley**; (3) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca eventualmente al resolverse el litigio en su fondo; (4) la probabilidad de que la causa se torne académica de no concederse el *injunction*; (5) el posible impacto sobre el interés público del remedio que se solicita y (6) la diligencia y la buena fe con que ha actuado la parte solicitante. Regla 57.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A Ap. V, R. 57.3. *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 D.P.R. 304, 319-320 (2008); *Mun. de Ponce v. Gobernador*, 136 D.P.R., en la pág. 784; *P.R.T.C. v. Tribunal Superior*, 103 D.P.R. 200, 202 (1975).

En lo que atañe a los requisitos de evaluación de un *injunction* permanente, un tribunal deberá considerar: “(1) si el demandante ha prevalecido en un juicio en sus méritos; (2) si el demandante posee algún

remedio adecuado en ley; (3) el interés público implicado, y (4) el balance de equidades. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 D.P.R. 409, 428 (2008).

Claro está, los requisitos antes enunciados no son categóricos, como tampoco absolutos, pues, como bien apuntaremos, son guías o marcos directivos, circunscritos a la discreción del adjudicador. *Next Step Medical v. Bromedicon et al.*, 190 D.P.R., en la pág. 487.

Hemos aludido a que uno de los criterios para conceder o denegar el remedio interdictal es la presencia y posibilidad de un daño irreparable, no sujeto a ser compensado por otro remedio. Nuestro alto foro ha reiterado que un daño irreparable es aquel daño para el cual no existe un remedio legal apropiado que pueda **evitar o subsanar su ocurrencia**. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 D.P.R., en las págs. 426–427; *Pérez Vda. de Muniz v. Criado Amunategui*, 151 D.P.R. 355, 373 (2000).

Es decir, ocurre un daño irreparable cuando el peticionario perjudicado carece de un remedio adecuado que le provea el **resarcimiento puntual y oportuno del agravio que dicho daño ocasione**. De otra parte, la evaluación que se haga sobre lo que constituye un remedio jurídico adecuado es de la exclusiva competencia de los foros judiciales, **los que deberán determinar, conforme a las circunstancias particulares de cada caso, si dicho daño en efecto se encuentra presente en la causa de acción intimada**. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 D.P.R., en la pág. 427.

La Regla 57.2, antes citada, autoriza la celebración de una vista. El propósito principal de esa vista es proveer a la parte contra la que se insta la solicitud del remedio extraordinario la oportunidad de presentar evidencia que demuestre las razones por las cuales no se deberá expedir dicho mandamiento judicial. Rafael Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, § 5712, 598 (6ª ed. LexisNexis 2017).

Ahora bien, reconocemos que la prueba requerida no tiene que ser oral o material. *Id.* Más aún, “[e]l *injunction* preliminar puede solicitarse y

concederse **con la misma prueba que un entredicho provisional** (o sea, un *afidávit*, o en el mero juramento de la demanda o la moción”. *Id.* (Énfasis nuestro.)

Además, es doctrina legal reiterada que la concesión de una orden de *injunction* permanente, de *injunction* preliminar o de entredicho provisional descansa en la sana discreción del tribunal sentenciador, por lo que la decisión que concede o deniega la **orden no será revocada en apelación, a menos que se demuestre que el foro apelado abusó de su facultad discrecional.** *Next Step Medical v. Bromedicon et al.*, 190 D.P.R., en la pág. 487; *ELA v. Asoc. de Auditores*, 147 D.P.R. 669, 680 (1999). La discreción judicial, en estos casos, tiene que ajustarse a la intención y a la sanción legislativa. También debe ejercerse con celo y buen juicio. *Plaza las Américas v. H & H*, 166 D.P.R., en la pág. 643. Asimismo, este remedio debe concederse únicamente en aquellos casos de clara necesidad y **ante la demostración de indudable e intensa violación de un derecho.** *A.P.P.R. v. Tribunal Superior*, 103 D.P.R. 903, 906 (1975).

Puntualizado el derecho atinente a las figuras interdictales de autos, es meritorio hacer un último pronunciamiento.

- B -

En ausencia de insatisfacción o intranquilidad de la conciencia judicial de los jueces y juezas que consideran un asunto colegiadamente, los tribunales apelativos deben extender amplia deferencia a las determinaciones fácticas de los foros apelados. Esa norma está fundamentada en que, bajo las reglas procesales y probatorias de nuestro ordenamiento jurídico, la presentación de prueba “representa un esfuerzo tendente a reconstruir en la forma más fiel y exacta los hechos acaecidos fuera del escenario judicial”. *García v. A.F.F.*, 103 D.P.R. 356, 357 (1975). Por lo dicho, este foro intermedio no debe descartar, modificar ni sustituir las determinaciones de hecho del foro de primera instancia, aunque en una evaluación particular hubiéramos emitido un juicio distinto al que emitió el foro apelado. *Argüello v. Argüello*, 155 D.P.R. 62, 78 (2001).

Ahora, somos conscientes de que “[e]l arbitrio del juzgador de hechos es respetable, mas no es absoluto. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de [un tribunal apelativo]”. *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 D.P.R. 826, 829 (1978). En tales instancias, podemos apartarnos de los criterios de abstención judicial sobre la deferencia debida a los foros primarios, para instituir nuestra apreciación y juicio evaluativo de los asuntos de referencia.

En lo que atañe al caso de autos, advertimos que el tribunal apelativo está muy limitado en la gestión revisora de la prueba oral que aquilata el tribunal sentenciador, **pero no en la apreciación de la prueba documental**. Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 42.2. Es decir, se han exceptuado de la regla de deferencia los supuestos en que las determinaciones de hechos se basan exclusivamente en prueba documental o pericial. En estos casos **el tribunal apelativo está en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar esa prueba**. *Such. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 D.P.R. 884, 918 (2016). En igual posición también se encuentra el foro apelativo cuando examina la corrección de las conclusiones de derecho contenidas en el dictamen apelado. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 D.P.R. 750, (2013); *Díaz García v. Aponte Aponte*, 125 D.P.R. 1, 13-14 (1989).

Luego de auscultar las normas jurídicas que rigen los asuntos intimados por las partes en este caso, procedamos a disponer de este recurso, a tenor del estado de derecho ya reseñado.

III.

El Canario cuestiona la corrección del dictamen del tribunal *a quo*, pues entiende que esa decisión no atendió ni se ajusta al estado real del daño inmediato e inminente que supuestamente le provoca la construcción que realiza Condado Blú en los predios aledaños a su propiedad. Afirma que el tribunal intimado no celebró una vista evidenciaria, por lo que el apelante estuvo impedido de presentar la prueba que tiene a su favor, en la que se incluye el testimonio de peritos y el desfile de documentos

importantes que acreditan los daños reclamados. Concluye que la decisión del tribunal *a quo* para que se agoten los remedios administrativos abona a la irreparabilidad de los daños sufridos por ella y es un remedio ineficaz para atender el problema concreto e inmediato planteado ante la sala sentenciadora.

De su parte, Condado Blú sostiene la corrección del dictamen apelado, pues a su juicio, el trámite administrativo vigente es el remedio adecuado para dilucidar la reclamación de la parte apelante. Puntualiza que la parte apelante inició su reclamación en ese foro, por lo que el Tribunal de Primera Instancia, como correctamente determinó, no era el foro idóneo para atender lo peticionado por El Canario. Arguye, igualmente, que la reclamación judicial de El Canario es un intento más para cuestionar la legalidad de los permisos de construcción de Condado Blú; permisos que son válidos, finales y firmes. Reitera que la construcción que ellos realizan no ha causado daños a la propiedad de El Canario y manifiesta que se han tomado las medidas cautelares para evitar cualquier incidente que pueda ocasionar la construcción.

Hemos examinado con detenimiento los argumentos de las partes, así como la prueba documental aportada por ellos en este recurso. También hemos evaluado el curso procesal, los fundamentos legales y las determinaciones de hecho formuladas por el tribunal apelado. Luego del análisis cauteloso de esos argumentos y de las constancias del expediente apelativo, resolvemos que procede revocar la sentencia apelada y ordenar la continuación de los procedimientos. Veamos por qué.

Por la naturaleza de lo alegado por la parte apelante, es imperativo que se demuestre si esos daños son reales, si están ocurriendo o si ya han ocurrido, es decir, si son daños inminentes, irreparables o irremediables, como resultado de los actos de Condado Blú mientras realiza las obras indicadas. La alegación de daños inminentes, reales, concretos, a causa de actos de la parte demandada, no tiene que ver necesariamente con la otorgación de permisos. Una persona puede tener permiso de poseer y

portar armas de fuego, pero ese permiso no justifica que, con ella, cause daño injustificado a otra. Es decir, tiene razón la apelante cuando argumenta que el foro apelado no enfocó adecuadamente su reclamo. El tener permisos para construir no necesariamente evita que las obras realizadas causen daño real e inmediato a una persona o entidad, ya sea por el modo como se efectúen o por las circunstancias que rodean su ejecución. La atención oportuna y adecuada del reclamo puede proveer al perjudicado las medidas cautelares para la corrección de las obras en curso que minimicen o subsanen tales daños. Y ello, sin privar a la parte demandada de sus permisos ni del derecho a completar su obra. Solo debe dársele la oportunidad al demandante de exponer su caso y presentar su prueba, así como a la parte demandada de defenderse de las imputaciones hechas.

En este caso, los alegados daños reclamados por El Canario, supuestamente producidos por las obras que actualmente realiza Condado Blú, requieren ser constatados con certeza, con independencia de si esta última tiene los permisos necesarios para hacer una obra determinada. Para ilustrar este planteamiento, usemos como ejemplo, el alegado daño a los cimientos del edificio que El Canario utiliza como hospedería. Si en efecto, esto está ocurriendo, **lo cual al momento desconocemos**, ese supuesto deterioro estructural puede resultar irreversible e irreparable para El Canario, si luego le impide continuar utilizando el edificio para los propósitos comerciales habituales, aunque cualquier pérdida pueda ser luego compensada monetariamente.

El Canario solo puede reclamar los remedios que se refieran a los alegados daños inmediatos e irreversibles que le está causando la ejecución de las obras de Condado Blú. Cualquier pretensión de paralizar o lograr la revocación de los permisos concedidos a Condado Blú está fuera de la jurisdicción de los foros judiciales, mientras no se agoten los remedios administrativos. Es decir, en esta sentencia no pasamos juicio sobre la legalidad o corrección de los permisos otorgados por los respectivos

organismos administrativos, pues ese asunto es atendido en los procesos pendientes ante las agencias concernidas. Pero la alegación de menoscabo inmediato de la solidez de su edificio, por causa de la construcción que se realiza en las inmediaciones, solo puede atenderlo un tribunal competente. Y es eso lo que ordenamos en esta sentencia.

En fin, resolvemos que incurrió el Tribunal de Primera Instancia en los errores señalados. Procede la revocación de la sentencia apelada, para dar a las partes la oportunidad de una vista evidenciaria, **que deberá incluir una inspección ocular del lugar en que se realizan las obras y supuestamente se sufren los alegados daños por El Canario**. Solo así podrá el Tribunal de Primera Instancia dirimir el conflicto probatorio que presentan las partes y constatar la inminencia e irreparabilidad de los daños reclamados por la parte apelante.

IV.

Por los fundamentos expresados, se revoca la sentencia del Tribunal de Primera Instancia en la que se declaró no ha lugar el remedio peticionado por El Canario y se ordena la celebración de una vista evidenciaria. En consecuencia, se declara no ha lugar la moción de paralización en auxilio de jurisdicción presentada por El Canario by the Lagoon Hotel.

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

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